

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cimorelli Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	12
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	22
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	26
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	29
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	31
Stima / Formazione lotti	32
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.	41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.100,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	43
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	44

All'udienza del 17/07/2023, il sottoscritto Ing. Cimorelli Cristiano, con studio in Via Clementina, 28 - 60031 - Castelplanio (AN), email cristiano.cimorelli73@gmail.com, PEC cristiano.cimorelli@ingpec.eu, Tel. 334 9142550, Fax 0731 813953, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 43°39'13.7"N 13°05'43.4"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T (Coord. Geografiche: 43°39'13.7"N 13°05'43.4"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da appartamento a piano primo con annessa soffitta a piano secondo; censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 115, sub. 7, categoria A/3, Classe 3, consistenza 6,5 vani, piano 1-2, Superficie Catastale Totale: 145 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 140 m², rendita catastale euro 352,48, confinante con vano scala, ragioni sub. 6, affaccio su corte comune (particella 114), salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri dal capoluogo (Ripe), in zona periferica a prevalente destinazione agricola, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B3 - aree residenziali di completamento di edifici esistenti - la quale è regolamentata dall'art. 15.3 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da due locali uso magazzino al piano terra con annessa corte esclusiva



(mappale 128); censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 115, sub. 5 e mappale 128 (corte) - graffiati - Piano T, Categoria C/2, Classe 7, consistenza mq. 179, superficie catastale totale: mq. 218, rendita catastale euro 184,89, confinante con vano scala, ragioni sub. 8, ragioni sub. 9, affaccio su corte comune (particella 114), mappale 124, salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri dal capoluogo (Ripe), in zona periferica a prevalente destinazione agricola, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B3 - aree residenziali di completamento di edifici esistenti - la quale è regolamentata dall'art. 15.3 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig. **** Omissis **** risulta essere divorziata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig. **** Omissis **** risulta essere divorziata.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 115, sub.7 e confina con vano scala, ragioni sub. 6, affaccio su corte comune (particella 114), salvo altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 115, sub.5 e confinante con vano scala, ragioni sub. 8, ragioni sub. 9, affaccio su corte comune (particella 114), mappale 124, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	89,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,00 m	1
Soffitta	90,00 mq	98,00 mq	0,33	32,34 mq	1,80 m	2
Balconi scoperti	13,00 mq	14,60 mq	0,25	3,65 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				138,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzini (edificio con struttura in c.a)	103,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	4,00 m	T
Magazzino (ex capanna agricola condonata)	75,00 mq	78,00 mq	0,80	62,40 mq	4,00 m	T
Corte esclusiva	335,00 mq	335,00 mq	0,18	60,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				230,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1990 al 04/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1
Dal 04/05/1992 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 352,48

		Piano 1-2
Dal 24/10/2005 al 18/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano 1-2
Dal 18/10/2006 al 09/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano 1-2
Dal 09/04/2015 al 16/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 352,48 Piano 1-2
Dal 16/10/2015 al 21/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 352,48 Piano 1-2
Dal 21/12/2015 al 29/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 352,48 Piano 1-2
Dal 29/05/2019 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 352,48 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1990 al 04/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 179 Rendita € 184,89 Piano T Graffato 128

Dal 04/05/1992 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 179 Rendita € 184,89 Piano 1-2 Graffato 128
Dal 24/10/2005 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 179 Rendita € 184,89 Piano T Graffato 128
Dal 24/10/2006 al 09/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 179 Rendita € 184,89 Piano T Graffato 128
Dal 09/04/2015 al 16/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 179 Rendita € 184,89 Piano T Graffato 128
Dal 16/10/2015 al 21/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 179 Rendita € 184,89 Piano T Graffato 128
Dal 21/12/2015 al 29/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 179 Rendita € 184,89 Piano T Graffato 128
Dal 29/05/2019 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 115, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 179 Rendita € 184,89 Piano T Graffato 128

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Ripe	13	115	7		A3	3	6,5	145 mq	352,48 €	1-2	

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 una perfetta rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La planimetria catastale a firma dell'Ing. Giovanni Stroppa in data 24/10/2005 rappresenta non proprio fedelmente lo stato dei luoghi allo stato attuale: si riscontra comunque una serie di difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali di abitazione (P1) oltre a una evidente incongruenza sul posizionamento della scala a chiocciola che collega internamente il soggiorno a P1 ed i locali a P2. Altra difformità nella posizione della finestra del soggiorno sul lato est (che nella realtà risulta a filo del divisorio con il bagno) Errata pure la rappresentazione della scala comune al P1 che non risulta allineata al P2 : il vano soggiorno - cucina in effetti da misure prese in loco risulta circa 20 cm più corto rispetto alla planimetria catastale proprio per effetto di una evidente traslazione.

Sono dunque presenti delle 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 750,00 € 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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Ripe	13	115	5		C2	7	179		184,89 €	T	128

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 dell'Ing. Giovanni Stroppa in data 24/10/2005 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) all'interno di un magazzino risulta essere stata realizzata una parete divisoria in pannelli sandwich - non a tutta altezza - tra la porzione con struttura in c.a. e l'ex capanno costruito in aderenza e poi condonato; su questa è stata ricavata anche una porta sempre con struttura pannello sandwich (cfr. doc. fotografica foto n.31 e 81)
- 2) all'interno del magazzino prospiciente la corte comune (mapp.114) e sottostante i locali della zona giorno dell'unità abitativa al P1 e P2, risultano essere state realizzate nuove partizioni in laterizio così da ricavare n. 3 vani: nel primo si riscontra la presenza di una cucina che è in comunicazione diretta con un piccolo WC e che adduce ad un locale adibito a magazzino (sulla sinistra in pianta)
- 3) nei suddetti vani è stata realizzata una controsoffittatura (cfr. doc. fotografica foto da n.38 a n.42) all'altezza di m 2,40;
- 4) presenza di altre difformità riguardanti i passaggi interni che adducono alla cucina e al magazzino sottoscala e per quanto riguarda i passaggi esterni risulta essere stata realizzata una porta in lamiera di acciaio al di sotto della finestra del magazzino che non risulta nemmeno nell'ultima planimetria catastale (cfr. doc. fotografica foto n.49,50 e 81)

Sono dunque presenti delle 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 750,00 € 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.

N.B. Per completezza si fa presente come nella planimetria catastale sia stata indicata per tutto il piano terra una altezza $H = 4,00$ m (tout court) quando in realtà la porzione di fabbricato realizzata in aderenza e poi condonata ha una altezza interna che varia (copertura a falda unica) da circa 3,50 a 4,50 m come riportato correttamente sia negli elaborati grafici a corredo della pratica di condono che in relazione tecnica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

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 anche 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. Sono presenti delle difformità urbanistiche 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 € 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.

NOTA: 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. Per quanto concerne il libretto dell'impianto il proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso e di averlo smarrito.

Prevvia autorizzazione del GdE è stato incaricato un idraulico di fiducia del sottoscritto EdG al fine di redigere il libretto di impianto: in occasione dell'ultimo accesso all'immobile in data 02.09.2025 l'idraulico ha riscontrato tutta una serie di difformità che gli hanno impedito di redigere il libretto. La relazione dell'idraulico che meglio illustra quanto riscontrato in sede di sopralluogo viene inserita tra gli allegati alla perizia di stima. Ovviamente verranno inserite tra le detrazioni da apportare ai valori di stima i costi dallo stesso preventivati per il ripristino di un impianto perfettamente funzionante. Al momento in cui si redige la presente relazione ed in attesa che il giorno 15.09.25 vengano attuati gli interventi come concordati ovvero : 1) scollegare la caldaia da impianto gas e termico tramite tappi e contestualmente 2) sostituire il tubo gas fornelli con relativo rubinetto di chiusura, 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"). Una volta eseguite tutte le suddette lavorazioni e rilasciata regolare dichiarazione di conformità dell'installatore, si procederà, con idraulico di fiducia del sottoscritto EdG (quello che ha eseguito il sopralluogo in data 02.09.25) all'aggiornamento a catasto termico come impianto termico chiuso (assente); questo nel caso non ottemperi direttamente l'idraulico incaricato dall'occupante.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, 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 e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

È stata riscontrata anche 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. Sono presenti delle 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 € 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.

NOTA: La normativa edilizia in materia di amianto prevede l'obbligo di rimozione dell'amianto solo se il

ASTE GIUDIZIARIE®

materiale è friabile, danneggiato o deteriorato. In alternativa alla rimozione, è possibile procedere con l'incapsulamento o il confinamento. L'incapsulamento prevede l'uso di prodotti che inglobano le fibre, mentre il confinamento consiste nell'installazione di una barriera che separa l'amianto dalle aree frequentate. Se l'amianto è in buone condizioni, non è necessaria la rimozione immediata, ma è obbligatorio un programma di manutenzione e controllo periodico per assicurarsi che rimanga in uno stato sicuro.

ASTE GIUDIZIARIE®

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

Non ci sono patti.

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Non ci sono patti.

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

Lo stato conservativo e manutentivo dell'intero fabbricato è nel complesso discreto come pure quello dell'unità in oggetto e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione. Sul balcone al P1 che affaccia sulla corte comune risultano essere stati divelti pavimento e sottostante massetto essendo presente solamente una guaina bituminosa ardesiata (cfr. documentazione fotografica foto n.60).

Preme evidenziare come ad oggi non risultano essere mai stati eseguiti interventi edili che abbiano interessato le parti comuni esterne del fabbricato e come solo di recente si sia verificato un distacco di una rilevante porzione di intonaco all'intradosso del balcone che affaccia sulla corte comune (cfr. doc. fotografica agosto '23 e luglio '25)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Lo stato conservativo e manutentivo è per la porzione con struttura in c.a. nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione; è invece solo normale/scadente per la porzione realizzata in aderenza e condonata.

Preme evidenziare come ad oggi non risultano essere mai stati eseguiti interventi edili che abbiano interessato le parti comuni esterne del fabbricato e come solo di recente si sia verificato un distacco di una rilevante

porzione di intonaco all'intradosso del balcone che affaccia sulla corte comune (cfr. doc. fotografica agosto '23 e luglio '25).

Riguardo al manto di onduline in amianto-cemento (di cui si riferirà dettagliatamente nella sezione "caratteristiche costruttive") alcune lastre, probabilmente deteriorate, sono state sostituite con dei più recenti pannelli coibentati del tipo sandwich in lamiera di acciaio zincato.

NOTA: La normativa edilizia in materia di amianto prevede l'obbligo di rimozione dell'amianto solo se il materiale è friabile, danneggiato o deteriorato. In alternativa alla rimozione, è possibile procedere con l'incapsulamento o il confinamento.

L'incapsulamento prevede l'uso di prodotti che inglobano le fibre, mentre il confinamento consiste nell'installazione di una barriera che separa l'amianto dalle aree frequentate.

Se l'amianto è in buone condizioni - come nel caso di specie - non è necessaria la rimozione immediata, ma è obbligatorio un programma di manutenzione e controllo periodico per assicurarsi che rimanga in uno stato sicuro.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

L'immobile fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da piano terra, primo e secondo (soffitte) con vano scala interna comune che conduce dalla corte comune al P1 fino al P2. 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.

Da quanto raffigurato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia Entrate - Territorio di Ancona, riportate in allegato, emerge che i locali e spazi comuni consistono nel sub.3 (scala comune: bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8 del mappale 115) e nel mappale 114 (corte comune: bene comune non censibile ai sub. 2-3-5-6 del mappale 58, ai sub. 5-6-7-8-9 del mappale 115, al mappale 132 e mappale 133) (cfr. elenco subalterni presente tra gli allegati).

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 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

L'immobile fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da piano terra, primo e secondo (soffitte) con vano scala interna comune che conduce dalla corte comune al P1 fino al P2. 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.

Da quanto raffigurato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia Entrate - Territorio di Ancona, riportate in allegato, emerge che i locali e spazi comuni consistono nel sub.3 (scala comune: bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8 del mappale 115) e nel mappale 114 (corte comune: bene comune non censibile ai sub. 2-3-5-6 del mappale 58, ai sub. 5-6-7-8-9 del mappale 115, al mappale 132 e mappale 133) (cfr. elenco subalterni presente tra gli allegati).

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 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

NON sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Risultano presenti servitù di passaggio costituite sulla corte comune distinta in catasto al Foglio 13 con la particella 114, con atti di donazione ricevuti dal notaio Giorgio Mazzetti di Senigallia il 23 novembre 1990, Repertorio n. 45821, e il 4 maggio 1992, Repertorio n. 48723, trascritti, rispettivamente, il 6 dicembre 1990 al n. 12435 R.P. e il 14 maggio 1992 al n. 5514 R.P.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

NON sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Risultano presenti servitù di passaggio costituite sulla corte comune distinta in catasto al Foglio 13 con la particella 114, con atti di donazione ricevuti dal notaio Giorgio Mazzetti di Senigallia il 23 novembre 1990, Repertorio n. 45821, e il 4 maggio 1992, Repertorio n. 48723, trascritti, rispettivamente, il 6 dicembre 1990 al n. 12435 R.P. e il 14 maggio 1992 al n. 5514 R.P.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

L'appartamento ubicato al P1 e 2 è composto da: al P.1 soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio; e al P.2 da: due soffitte, un bagno ed un ripostiglio.

Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso discreto e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione.

Fondazioni: superficiali di tipo puntiforme (plinti in conglomerato cementizio armato)

Strutture verticali: in conglomerato cementizio armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: in latero-cemento

Manto di copertura: tegole in laterizio, non coibentata

Esposizione: NORD-SUD

Altezza interna utile: m 3,00

Pareti esterne: in laterizio (a cassetta) intonacate a cemento a civile e tinteggiate

Pareti interne: in laterizi forati posti in foglio intonacate a civile e tinteggiate a tempera; bagni e cucine parzialmente rivestiti in ceramica monocottura. Pavimentazione interna: ceramica monocottura

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

Sanitari bagni: in vetrochina italiana

Impianti presenti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a 220 V, impianto idro-termo sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia autonoma a gas (attualmente il generatore è non funzionante a causa della scheda ionizzazione guasta).

Terreno esclusivo: NO

Soffitta esclusiva: SI

Box auto: NO

Dotazioni condominiali: sub.3 (scala comune: bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8 del mappale 115) e mappale 114 (corte comune: bene comune non censibile ai sub. 2-3-5-6 del mappale 58, ai sub. 5-6-7-8-9 del mappale 115, al mappale 132 e mappale 133)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Lo stato conservativo e manutentivo è per la porzione con struttura in c.a. nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione; è invece solo normale/scadente per la porzione realizzata in aderenza e condonata.

Fondazioni: superficiali di tipo puntiforme (plinti in conglomerato cementizio armato mentre non è dato sapere per l'ex capanno agricolo condonato verosimilmente nastriforme date le murature perimetrali)

Strutture verticali: in conglomerato cementizio armato e in blocchi di laterizio forati di spessore 13 cm per l'ex capanno (per il quale è stato rinvenuto con accesso agli atti il solo certificato di idoneità statica in cui vi è precisazione in merito alla mancata rispondenza alla normativa sismica; nelle pratiche di condono sono presenti foto scattate all'epoca della edificazione con visibili le murature prima dell'intonacatura)

Solai: in latero-cemento per la porzione con struttura intelaiata in c.a.; nei due locali (magazzino e piccola cucina e nel WC prospicienti la corte comune (mappale 114) sottostanti la zona giorno dell'appartamento a P1 (Bene -1) è stata realizzata una controsoffittatura, riducendo l'altezza utile interna netta dagli iniziali 4,00 m della struttura in c.a. fino a 2,40 m.

Copertura: in latero-cemento per la porzione con struttura intelaiata in c.a.; per la porzione condonata una semplice copertura in legno con doppia orditura e soprastante manto come di seguito descritto;

Manto di copertura: tegole in cotto, non coibentata per la porzione con struttura intelaiata in c.a.; manto di onduline in amianto-cemento (risulta presenza di lastre di eternit in luogo del manto di tegole dichiarato nel certificato di idoneità statica: in documentazione fotografica allegata alla domanda di condono è altresì evidente come all'epoca di edificazione in copertura fossero state disposte lastre ondulate e non tegole). Alcune lastre (probabilmente deteriorate) sono state sostituite con più recenti pannelli coibentati del tipo sandwich in lamiera di acciaio zincato.

Esposizione: NORD-SUD

Altezza interna utile: m 3,50-4,50

Pareti esterne: in laterizio (blocchi forati spessore 13 cm) intonacate a cemento a civile e tinteggiate

Pareti interne: in laterizi forati posti in foglio intonacate a civile e tinteggiate a tempera; il piccolo bagno è parzialmente rivestito in ceramica monocottura; è stata inserita anche una parete in pannelli sandwich e porta di stessa tipologia che divide in due il magazzino con pianta ad L (attuale rappresentazione catastale)

Pavimentazione interna: ceramica monocottura (in pessime condizioni per la porzione con copertura in eternit) e in cemento liscio (porzione di magazzino con uscita sul retro)

Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno (NO persiane), porte tamburate; porta esterna in lamiera di acciaio e portone scorrevole sempre in lamiera d'acciaio sul fronte (accesso mappale 114 corte comune)

Sanitari bagni: in vetrochina italiana

Impianti presenti: impianto elettrico del tipo con canaline in plastica a vista a 220 V, impianto idro-termo sanitario (la fornitura di acqua calda sanitaria è garantita unicamente da un piccolo boiler elettrico situato nel WC), assente invece l'impianto di riscaldamento.

Terreno esclusivo: SI (mappale 128 graffiato al sub.5)

Soffitta esclusiva: NO

Box auto: NO

Dotazioni condominiali: sub.3 (scala comune: bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8 del mappale 115) e mappale 114 (corte comune: bene comune non censibile ai sub. 2-3-5-6 del mappale 58, ai sub. 5-6-7-8-9 del mappale 115, al mappale 132 e mappale 133)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal figlio maggiorenne.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal figlio maggiorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1992 al 09/04/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MAZZETTI GIORGIO Sede SENIGALLIA (AN)	04/05/1992	48723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	14/05/1992	7924	5514

		Ancona			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2015 al 21/12/2015	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE di Ancona	09/04/2015	259	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di ANCONA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/05/2015	6399	4470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/12/2015 al 29/05/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio LATTANZI LUCILLA	21/12/2015			13391	6006
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di ANCONA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/12/2015			21947	15655
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2019 al 19/08/2025	**** Omissis ****			ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LATTANZI LUCILLA	29/05/2019	14604	6849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di ANCONA - Servizio	31/05/2019	11681	7731

ASTE GIUDIZIARIE®		di Pubblicità Immobiliare	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1992 al 09/04/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MAZZETTI GIORGIO Sede SENIGALLIA (AN)	04/05/1992	48723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	14/05/1992	7924	5514
		Registrazione			
Dal 09/04/2015 al 21/12/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE di Ancona	09/04/2015	259	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di ANCONA - Servizio	07/05/2015	6399	4470

		di Pubblicità Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2015 al 29/05/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LATTANZI LUCILLA	21/12/2015	13391	6006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di ANCONA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/12/2015	21947	15655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/05/2019 al 19/08/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio LATTANZI LUCILLA	29/05/2019			14604	6849
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di ANCONA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	31/05/2019			11681	7731
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 19/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 24/12/2015

Reg. gen. 21948 - Reg. part. 3467

Quota: 1/1

Importo: € 156.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.000,00

Rogante: LATTANZI LUCILLA

Data: 21/12/2015

N° repertorio: 13392

N° raccolta: 6007

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 31/05/2019

Reg. gen. 11682 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

Importo: € 44.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.000,00

Rogante: LATTANZI LUCILLA

Data: 29/05/2019

N° repertorio: 14605

N° raccolta: 6850

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 19/04/2023

Reg. gen. 8330 - Reg. part. 991

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE

Data: 03/08/2022

N° repertorio: 806

Note: In forza di decreto ingiuntivo di euro 14.167,20

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 28/03/2023

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 4506

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 117 del 23/02/2023 Repertorio 117 del 23/02/2023

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 07/06/2023

Reg. gen. 12159 - Reg. part. 8547

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 302 del 30/05/2023

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 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 19/08/2025 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 19/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 24/12/2015
Reg. gen. 21948 - Reg. part. 3467
Quota: 1/1
Importo: € 156.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.000,00
Rogante: LATTANZI LUCILLA
Data: 21/12/2015
N° repertorio: 13392
N° raccolta: 6007
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 31/05/2019
Reg. gen. 11682 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
Importo: € 44.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.000,00
Rogante: LATTANZI LUCILLA
Data: 29/05/2019
N° repertorio: 14605
N° raccolta: 6850
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 19/04/2023
Reg. gen. 8330 - Reg. part. 991
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE
Data: 03/08/2022
N° repertorio: 806
Note: In forza di decreto ingiuntivo di euro 14.167,20

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 28/03/2023
Reg. gen. 6536 - Reg. part. 4506
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 117 del 23/02/2023 Repertorio 117 del 23/02/2023
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 07/06/2023

Reg. gen. 12159 - Reg. part. 8547

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 302 del 30/05/2023

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 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 19/08/2025 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

L'immobile è porzione di un fabbricato bifamiliare 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. 15.3 - ZONA B3 : aree residenziali di completamento edifici esistenti

TIPI PI INTERVENTI AMMESSI

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia
- d) demolizione con ricostruzione
- e) ampliamento

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

-IF = 2.00 mc/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 altezze massime 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 e cioè:

-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;

U5I NON AMME55I

- 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.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO SUPERIORI AL 30% DEL VOLUME ESISTENTE:

1.1 NELLE LE ZONE B3 RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI E CONVENZIONATI (evidenziate con retino grigio nell'ALLEGATO N.1 alle presenti Norme Tecniche), gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% del volume esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

1.2 NELLE ZONE B3 NON RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI E CONVENZIONATI (quindi diverse da quelle evidenziate con retino grigio nell'ALLEGATO N.1 alle presenti Norme Tecniche), gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% del volume esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto subordinato a atto d'obbligo con cessione di aree destinate alle 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 progetto planivolumetrico dell'area di intervento con l'identificazione delle cessioni di cui al successivo pt. a), corredato da uno schema/proposta di atto d'obbligo unilaterale che preveda:

a) la cessione gratuita all'A.C. 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:

volume 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 progetto planivolumetrico 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, a suo insindacabile giudizio, eventuali proposte formulate dal richiedente nell'ambito dello schema/proposta di atto d'obbligo presentato dal richiedente e 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 planivolumetrico;

- estensione dell'area di intervento a aree di allargamento stradale o a zone F2 (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 B1 contigue ad aree già destinate dal piano regolatore ad allargamento

stradale o a zone F2; in tali casi il volume 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 identificata e proposta per la cessione.

2. ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI IN ZONA B3, DIVERSI DA QUELLI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1:

Per tali interventi si opera attraverso intervento edilizio diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Si rimanda agli allegati alla relazione per i dettagli: si allegano stralcio delle NTA di interesse del PRG vigente (prelevate dal sito del Comune di Trecastelli) oltre a stralcio del PRG stesso con individuazione del lotto periziato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

L'immobile è porzione di un fabbricato bifamiliare 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. 15.3 - ZONA B3 : aree residenziali di completamento edifici esistenti

TIPI PI INTERVENTI AMMESSI

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia
- d) demolizione con ricostruzione
- e) ampliamento

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

-IF = 2.00 mc/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 altezze massime 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 e cioè:

-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;

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.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO SUPERIORI AL 30% DEL VOLUME ESISTENTE:

1.1 NELLE LE ZONE B3 RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI E CONVENZIONATI (evidenziate con retino grigio nell'ALLEGATO N.1 alle presenti Norme Tecniche), gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% del volume esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

1.2 NELLE ZONE B3 NON RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI E CONVENZIONATI (quindi diverse da quelle evidenziate con retino grigio nell'ALLEGATO N.1 alle presenti Norme Tecniche), gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% del volume esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto subordinato a atto d'obbligo con cessione di aree destinate alle 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 progetto planivolumetrico dell'area di intervento con l'identificazione delle cessioni di cui al successivo pt. a), corredato da uno schema/proposta di atto d'obbligo unilaterale che preveda:

a) la cessione gratuita all'A.C. 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:

volume 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 progetto planivolumetrico 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, a suo insindacabile giudizio, eventuali proposte formulate dal richiedente nell'ambito dello schema/proposta di atto d'obbligo presentato dal richiedente e 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 planivolumetrico;

- estensione dell'area di intervento a aree di allargamento stradale o a zone F2 (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 B1 contigue ad aree già destinate dal piano regolatore ad allargamento stradale o a zone F2; in tali casi il volume 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 identificata e proposta per la cessione.

2. ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI IN ZONA B3, DIVERSI DA QUELLI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1:

Per tali interventi si opera attraverso intervento edilizio diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Si rimanda agli allegati alla relazione per i dettagli: si allegano stralcio delle NTA di interesse del PRG vigente (prelevate dal sito del Comune di Trecastelli) oltre a stralcio del PRG stesso con individuazione del lotto

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, avendo eseguito anche un confronto con la planimetria catastale di riferimento, l'immobile risulta essere sostanzialmente conforme (fermo restando le eccezioni e precisazioni riportate in perizia estimativa e nelle note subito di seguito) con la documentazione urbanistica e le autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Trecastelli (ex Ripe).

Il fabbricato, di cui la porzione in oggetto fa parte, è stato costruito come accessorio agricolo con licenza di costruzione n. 458-30-75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ripe in data 20 febbraio 1976; variata con licenza n. 458-30-76 rilasciata il 13 agosto 1976; per la costruzione di accessori agricoli è stata rilasciata dal Comune di Ripe la concessione edilizia in sanatoria n. 5 in data 29 agosto 1994; per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da accessorio agricolo a magazzino e per la realizzazione di due alloggi al piano primo, è stata rilasciata dal Comune di Ripe la concessione edilizia n. 1615, prot. 393, pratica 1615/51 in data 17 agosto 1988; per l'appartamento è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 26 agosto 1991 e per il magazzino l'autorizzazione di uso in data 19 aprile 1989.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

NON esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione edilizia n. 1615, prot. 393, pratica 1615/51 in data 17 agosto 1988; autorizzazione di abitabilità in data 26 agosto 1991).

Le difformità riscontrate riguardano essenzialmente una diversa distribuzione interna della soffitta non abitabile (altezza variabile da 1,00 m a 2,60 m al P2) e nella quale risulta essere stato realizzato anche un WC (confrontare tavola di progetto autorizzato con ultima planimetria catastale a firma dell'Ing. Giovanni Stroppa in data 24/10/2005 che a meno di una serie di incongruenze riportate nella sezione dedicata ai dati catastali rappresenta abbastanza fedelmente lo stato dei luoghi allo stato attuale). Occorre evidenziare come ad un attento esame delle planimetrie dello stato di progetto allegate all'ultima autorizzazione vi siano numerose

evidenti incongruenze tra la misura indicata e quella "prelevabile" dal disegno, misurino alla mano su cartaceo: ampiamente oltre ogni ragionevole tolleranza o errore di disegno e di misurazione (in tal caso la prassi vuole che prevalga la quota scritta). Altre difformità riguardano la distribuzione interna dei locali di abitazione (al P1): una lieve modifica nel posizionamento del divisorio tra le due camere come pure l'assenza delle partizioni tra cucinino e soggiorno-pranzo come previste dal progetto a suo tempo assentito. Ulteriori difformità riguardano le aperture del vano soggiorno-cucina presenti lato S-O (affaccio sulla corte comune) che risultano invertite rispetto alla tavola di progetto ossia presenza di porta finestra in luogo della finestra e viceversa; come pure a differenza di quanto riportato nella tavola allegata all'ultima autorizzazione la scala esterna presenta non una ma due rampe simmetriche. Orbene si può ritenere con ragionevole certezza che quest'ultima difformità fosse già presente sin dalla edificazione: all'epoca dell'edificazione tale modifica non veniva considerata certo "variante" rilevante ai fini urbanistici né per quanto attenesse il collaudo statico e/o le autorizzazioni sismiche al genio civile.

Sono dunque presenti delle 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 € e altri 1.500,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e certificazione di agibilità finale. Il wc a P2 non soddisfacendo i requisiti minimi di altezza non può essere utilizzato come servizio igienico ma dovrà essere utilizzato semplicemente come sgabuzzino o ripostiglio rimuovendo i sanitari presenti.

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi sono state rinvenute allegate all'ultima autorizzazione edilizia (e allegate dal sottoscritto alla presente relazione) le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termoidraulico ed idrico - sanitario. Essendo trascorsi quasi 35 anni dall'agibilità gli stessi impianti andrebbero quantomeno revisionati. In particolare per quanto riguarda l'impianto dell'impianto termoidraulico ed idrico - sanitario si segnala quanto segue.

Assieme all'atto di provenienza è presente in atti l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE) che però risulta essere scaduto sia perché redatto e trasmesso da oltre dieci anni (luglio 2015) sia perché non risultano essere state eseguite le manutenzioni periodiche previste per legge sia per quanto concerne il libretto dell'impianto: il proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso e di averlo smarrito. Previa autorizzazione del GdE è stato incaricato un idraulico di fiducia del sottoscritto EdG al fine di redigere il libretto di impianto: in occasione dell'ultimo accesso all'immobile in data 02.09.2025 l'idraulico ha riscontrato tutta una serie di difformità che gli hanno impedito di redigere il libretto. L'artigiano in pari data evidenziando la situazione di potenziale pericolo per gli occupanti proponeva una rosa di soluzioni due delle quali (soluzioni B e C) emergenziali e di immediata fattibilità ed una più dispendiosa in termini sia economici che di tempistiche (soluzione A). Informato il custode giudiziario, la proprietà come anche l'occupante e gestore dell'impianto questi ultimi hanno optato a loro spese per la soluzione meno dispendiosa e che al contempo garantisse di poter continuare a fruire del gas metano per il piano cottura della cucina e distaccando la caldaia dall'impianto di riscaldamento e idrico-sanitario. La relazione dell'idraulico che meglio illustra quanto riscontrato in sede di sopralluogo viene inserita tra gli allegati alla perizia di stima. Ovviamente verranno inserite tra le detrazioni da apportare ai valori di stima i costi dallo stesso preventivati per il ripristino di un impianto perfettamente funzionante. Al momento in cui si redige la presente relazione ed in attesa che il giorno 15.09.25 vengano attuati gli interventi come concordati ovvero : 1) scollegare la caldaia da impianto gas e termico tramite tappi e contestualmente 2) sostituire il tubo gas fornelli con relativo rubinetto di chiusura; 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"). Una volta eseguite tutte le suddette lavorazioni e rilasciata regolare dichiarazione di conformità dell'installatore, si procederà, con idraulico di fiducia del sottoscritto EdG (quello che ha eseguito il sopralluogo in data 02.09.25) all'aggiornamento a catasto termico come impianto termico chiuso (assente); questo nel caso non ottemperi direttamente l'idraulico incaricato dall'occupante.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, avendo eseguito anche un confronto con la planimetria catastale di riferimento, l'immobile risulta NON essere conforme con la documentazione urbanistica e le autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Trecastelli (ex Ripe).

Il fabbricato, di cui la porzione in oggetto fa parte, è stato costruito come accessorio agricolo con licenza di costruzione n. 458-30-75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ripe in data 20 febbraio 1976; variata con licenza n. 458-30-76 rilasciata il 13 agosto 1976; per la costruzione di accessori agricoli è stata rilasciata dal Comune di Ripe la concessione edilizia in sanatoria n. 5 in data 29 agosto 1994; per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da accessorio agricolo a magazzino e per la realizzazione di due alloggi al piano primo, è stata rilasciata dal Comune di Ripe la concessione edilizia n. 1615, prot. 393, pratica 1615/51 in data 17 agosto 1988; per l'appartamento è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 26 agosto 1991 e per il magazzino l'autorizzazione di uso in data 19 aprile 1989.

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 corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione edilizia n. 1615, prot. 393, pratica 1615/51 in data 17 agosto 1988; autorizzazione di uso in data 19 aprile 1989).

Rispetto agli elaborati grafici (tavola unica di progetto) rinvenuti sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) all'interno di un magazzino risulta essere stata realizzata una parete divisoria in pannelli sandwich - non a tutta altezza - tra la porzione con struttura in c.a. e l'ex capanno costruito in aderenza e poi condonato; su questa è stata ricavata anche una porta sempre con struttura pannello sandwich (cfr. doc. fotografica foto n.31 e 81)
- 2) all'interno del magazzino prospiciente la corte comune (mapp.114) e sottostante i locali della zona giorno dell'unità abitativa al P1 e P2, risultano essere state realizzate nuove partizioni in laterizio così da ricavare n. 3 vani: nel primo si riscontra la presenza di una cucina che è in comunicazione diretta con un piccolo WC e che adduce ad un locale adibito a magazzino (sulla sinistra in pianta)
- 3) nei suddetti vani è stata realizzata una controsoffittatura (cfr. doc. fotografica foto da n.38 a n.42) all'altezza di m 2,40; chiaramente riducendo anche la superficie finestrata (aero-illuminante).
- 4) presenza di altre difformità riguardanti i passaggi interni che adducono alla cucina e al magazzino sottoscala e per quanto riguarda i passaggi esterni risulta essere stata realizzata una porta in lamiera di acciaio al di sotto della finestra del magazzino che non risulta nemmeno nell'ultima planimetria catastale (cfr. doc. fotografica foto n.49,50 e 81)

Sono dunque presenti delle 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 €

e altri 1.500,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e certificazione di agibilità finale.

Per l'unità in oggetto con destinazione magazzini a seguito dell'accesso agli atti amministrativi NON sono state rinvenute - allegate all'ultima autorizzazione edilizia - le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termoidraulico ed idrico - sanitario.

Una difformità rilevante riguarda la presenza di una piccola piscina interrata delle dimensioni interne di 3,60m x 7,20m e profondità max 1,50m (carente degli adeguati impianti e con caratteristiche costruttive quantomeno dozzinali è da considerarsi tutt'al più una vasca in cemento armato rivestita con teli in plastica) sul retro realizzata sul mappale 128 tra il magazzino e il fosso che scorre subito oltre confine. Risulta dismessa ed in stato di totale abbandono: vi è un notevole ristagno di acqua e presenza di fogliame putrescente con gli eventuali rischi per la salubrità essendo la corte esterna è utilizzata dalla proprietà come recinto per i cani.

Detta struttura è abusiva: non vi è traccia di alcuna autorizzazione per la sua realizzazione e installazione in Comune. La struttura va rimossa con i relativi costi che saranno computati tra le detrazioni da apportare al valore di stima. Insiste sulla corte anche una esile struttura in legno di modeste dimensioni e sezioni anche questa in abbandono ma facilmente rimovibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

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 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

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** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2
Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da appartamento a piano primo con annessa soffitta a piano secondo; censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 115, sub. 7, categoria A/3, Classe 3, consistenza 6,5 vani, piano 1-2, Superficie Catastale Totale: 145 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 140 m², rendita catastale euro 352,48, confinante con vano scala, ragioni sub. 6, affaccio su corte comune (particella 114), salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri dal capoluogo (Ripe), in zona periferica a prevalente destinazione agricola, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B3 - aree residenziali di completamento di edifici esistenti - la quale è regolamentata dall'art. 15.3 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 115, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 90.340,00

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

La 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 simili 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 650,00 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 seguente conteggio:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T
Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da due locali uso magazzino al piano terra con annessa corte esclusiva (mappale 128); censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 115, sub. 5 e mappale 128 (corte) - graffati - Piano T, Categoria C/2, Classe 7, consistenza mq. 179, superficie catastale totale: mq. 218, rendita catastale euro 184,89, confinante con vano scala, ragioni sub. 8, ragioni sub. 9, affaccio su corte comune (particella 114), mappale 124, salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri dal capoluogo (Ripe), in zona periferica a prevalente destinazione agricola, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B3 - aree residenziali di completamento di edifici esistenti - la quale è regolamentata dall'art. 15.3 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 115, Sub. 5, Categoria C2, Graffato 128

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

Valore di stima del bene: € 46.140,00

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

La 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 simili 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 650,00 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 seguente conteggio:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2	138,99 mq	650,00 €/mq	€ 90.343,50	100,00%	€ 90.340,00
Bene N° 2 - Magazzino Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T	230,70 mq	200,00 €/mq	€ 46.140,00	100,00%	€ 46.140,00
Valore di stima:					€ 136.480,00

Valore di stima: € 136.480,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione delle difformità - sanatoria e aggiornamento catastale riguardante l'unità immobiliare a destinazione residenziale a P1 e P2 sub. 7 (Bene.1)	3250,00	€
Rimozione delle difformità - sanatoria e aggiornamento catastale riguardante l'unità immobiliare a destinazione magazzini a PT sub. 5 (Bene.2)	3250,00	€
Costi per la demolizione della "piscina" (abusiva) il trasporto e conferimento a discarica (smaltimento) dei materiali di risulta della demolizione	9140,00	€
Costi per l'attuazione della "Soluzione A" prospettata dall'idraulico per risolvere le prime sei problematiche riscontrate dall'idraulico	1740,00	€

Valore finale di stima: € 119.100,00 che si arrotondano a € 119.000,00

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Riguardo all'impianto idrico-sanitario e all'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa (Bene-1) si segnala quanto segue. Assieme all'atto di provenienza è presente in atti l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE) che però risulta essere scaduto sia perché redatto e trasmesso da oltre dieci anni (luglio 2015) sia perché non risultano essere state eseguite le manutenzioni periodiche previste per legge sia per quanto concerne il libretto dell'impianto: il proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso e di averlo smarrito.

Previa autorizzazione del GdE è stato incaricato un idraulico di fiducia del sottoscritto EdG al fine di redigere il libretto di impianto: in occasione dell'ultimo accesso all'immobile in data 02.09.2025 l'idraulico ha riscontrato tutta una serie di difformità che gli hanno impedito di redigere il libretto. L'artigiano in pari data evidenziando la situazione di potenziale pericolo per gli occupanti proponeva una rosa di soluzioni due delle quali (soluzioni B e C) emergenziali e di immediata fattibilità ed una più dispendiosa in termini sia economici che di tempistiche (soluzione A). Informato il custode giudiziario, la proprietà come anche l'occupante e gestore dell'impianto questi ultimi hanno optato a loro spese per la soluzione meno dispendiosa e che al contempo garantisse di poter continuare a fruire del gas metano per il piano cottura della cucina e distaccando la caldaia dall'impianto di riscaldamento e idrico-sanitario. La relazione dell'idraulico che meglio illustra quanto riscontrato in sede di sopralluogo viene inserita tra gli allegati alla perizia di stima. Ovviamente verranno inserite tra le detrazioni da apportare ai valori di stima i costi dallo stesso preventivati per il ripristino di un impianto perfettamente funzionante. Al momento in cui si redige la presente relazione ed in attesa che il giorno 15.09.25 vengano attuati gli interventi come concordati ovvero : 1) scollegare la caldaia da impianto gas e termico tramite tappi e contestualmente 2) sostituire il tubo gas fornelli con relativo rubinetto di chiusura; 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"). Una volta eseguite tutte le suddette lavorazioni e rilasciata regolare dichiarazione di conformità dell'installatore, si procederà, con idraulico di fiducia del sottoscritto EdG (quello che ha eseguito il sopralluogo in data 02.09.25) all'aggiornamento a catasto termico come impianto termico chiuso (assente); questo nel caso non ottemperi direttamente l'idraulico incaricato dall'occupante.



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 14/09/2025



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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2
Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da appartamento a piano primo con annessa soffitta a piano secondo; censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 115, sub. 7, categoria A/3, Classe 3, consistenza 6,5 vani, piano 1-2, Superficie Catastale Totale: 145 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 140 m², rendita catastale euro 352,48, confinante con vano scala, ragioni sub. 6, affaccio su corte comune (particella 114), salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri dal capoluogo (Ripe), in zona periferica a prevalente destinazione agricola, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B3 - aree residenziali di completamento di edifici esistenti - la quale è regolamentata dall'art. 15.3 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 115, Sub. 7, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è porzione di un fabbricato bifamiliare 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. 15.3 - ZONA B3 : aree residenziali di completamento edifici esistenti TIPI PI INTERVENTI AMMESSI a)manutenzione ordinaria b)manutenzione straordinaria c)ristrutturazione edilizia d)demolizione con ricostruzione e)ampliamento PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI -IF = 2.00 mc/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 altezze massime 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 e cioè: - 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; U5I NON AMME55I - 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. MODALITÀ DI ATTUAZIONE 1. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO SUPERIORI AL 30% DEL VOLUME ESISTENTE: 1.1 NELLE LE ZONE B3 RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI E CONVENZIONATI (evidenziate con retino grigio nell'ALLEGATO N.1 alle presenti Norme Tecniche), gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% del volume esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto. 1.2 NELLE ZONE B3 NON RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI E CONVENZIONATI (quindi diverse da quelle evidenziate con retino grigio nell'ALLEGATO N.1 alle presenti Norme Tecniche), gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% del volume esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto subordinato a atto d'obbligo con cessione di aree destinate alle 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 progetto planivolumetrico dell'area di intervento con l'identificazione delle cessioni di cui al successivo pt. a), corredato da uno schema/proposta di atto d'obbligo unilaterale che preveda: a)la cessione gratuita all'A.C. 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:

volume 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 progetto planivolumetrico 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, a suo insindacabile giudizio, eventuali proposte formulate dal richiedente nell'ambito dello schema/proposta di atto d'obbligo presentato dal richiedente e 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 planivolumetrico; - estensione dell'area di intervento a aree di allargamento stradale o a zone F2 (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 B1 contigue ad aree già destinate dal piano regolatore ad allargamento stradale o a zone F2; in tali casi il volume 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 identificata e proposta per la cessione. 2.ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI IN ZONA B3, DIVERSI DA QUELLI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1: Per tali interventi si opera attraverso intervento edilizio diretto. PRESCRIZIONI PARTICOLARI - sono consentite costruzioni a confine, previo accordo fra i confinanti, con impegno e garanzia di raggiungere sul confine la stessa altezza. Si rimanda agli allegati alla relazione per i dettagli: si allegano stralcio delle NTA di interesse del PRG vigente (prelevate dal sito del Comune di Trecastelli) oltre a stralcio del PRG stesso con individuazione del lotto periziato.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T
Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da due locali uso magazzino al piano terra con annessa corte esclusiva (mappale 128); censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 115, sub. 5 e mappale 128 (corte) - graffati - Piano T, Categoria C/2, Classe 7, consistenza mq. 179, superficie catastale totale: mq. 218, rendita catastale euro 184,89, confinante con vano scala, ragioni sub. 8, ragioni sub. 9, affaccio su corte comune (particella 114), mappale 124, salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri dal capoluogo (Ripe), in zona periferica a prevalente destinazione agricola, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B3 - aree residenziali di completamento di edifici esistenti - la quale è regolamentata dall'art. 15.3 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 115, Sub. 5, Categoria C2, Graffato 128
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è porzione di un fabbricato bifamiliare 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. 15.3 - ZONA B3 : aree residenziali di completamento edifici esistenti TIPI PI INTERVENTI AMMESSI a)manutenzione ordinaria b)manutenzione straordinaria c)ristrutturazione edilizia d)demolizione con ricostruzione e)ampliamento PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI -IF = 2.00 mc/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 altezze massime 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 e cioè: - 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; U51 NON AMME55I - 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.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE 1. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO SUPERIORI AL 30% DEL VOLUME ESISTENTE:

1.1 NELLE LE ZONE B3 RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI E CONVENZIONATI (evidenziate con retino grigio nell'ALLEGATO N.1 alle presenti Norme Tecniche), gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% del volume esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

1.2 NELLE ZONE B3 NON RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI E CONVENZIONATI (quindi diverse da quelle evidenziate con retino grigio nell'ALLEGATO N.1 alle presenti Norme Tecniche), gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% del volume esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto subordinato a atto d'obbligo con cessione di aree destinate alle 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 progetto planivolumetrico dell'area di intervento con l'identificazione delle cessioni di cui al successivo pt. a), corredato da uno schema/proposta di atto d'obbligo unilaterale che preveda: a) la cessione gratuita all'A.C. 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: volume 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 progetto planivolumetrico 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, a suo insindacabile giudizio, eventuali proposte formulate dal richiedente nell'ambito dello schema/proposta di atto d'obbligo presentato dal richiedente e 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 planivolumetrico; - estensione dell'area di intervento a aree di allargamento stradale o a zone F2 (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 B1 contigue ad aree già destinate dal piano regolatore ad allargamento stradale o a zone F2; in tali casi il volume 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 identificata e proposta per la cessione.

2. ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI IN ZONA B3, DIVERSI DA QUELLI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1: Per tali interventi si opera attraverso intervento edilizio diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI - sono consentite costruzioni a confine, previo accordo fra i confinanti, con impegno e garanzia di raggiungere sul confine la stessa altezza. Si rimanda agli allegati alla relazione per i dettagli: si allegano stralcio delle NTA di interesse del PRG vigente (prelevate dal sito del Comune di Trecastelli) oltre a stralcio del PRG stesso con individuazione del lotto periziato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo base d'asta: € 119.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 115, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	138,99 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo dell'intero fabbricato è nel complesso discreto come pure quello dell'unità in oggetto e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione. Sul balcone al P1 che affaccia sulla corte comune risultano essere stati divelti pavimento e sottostante massetto essendo presente solamente una guaina bituminosa ardesiata (cfr. documentazione fotografica foto n.60). Preme evidenziare come ad oggi non risultano essere mai stati eseguiti interventi edili che abbiano interessato le parti comuni esterne del fabbricato e come solo di recente si sia verificato un distacco di una rilevante porzione di intonaco all'intradosso del balcone che affaccia sulla corte comune (cfr. doc. fotografica agosto '23 e luglio '25)		
Descrizione:	Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da appartamento a piano primo con annessa soffitta a piano secondo; censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 115, sub. 7, categoria A/3, Classe 3, consistenza 6,5 vani, piano 1-2, Superficie Catastale Totale: 145 m ² , Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 140 m ² , rendita catastale euro 352,48, confinante con vano scala, ragioni sub. 6, affaccio su corte comune (particella 114), salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri dal capoluogo (Ripe), in zona periferica a prevalente destinazione agricola, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B3 - aree residenziali di completamento di edifici esistenti - la quale è regolamentata dall'art. 15.3 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal figlio maggiorenne.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - in via Leonardo da Vinci n. 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 115, Sub. 5, Categoria C2, Graffato 128	Superficie	230,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo è per la porzione con struttura in c.a. nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione; è invece solo normale/scadente per la porzione realizzata in aderenza e condonata. Preme evidenziare come ad oggi non risultano essere mai stati eseguiti interventi edili che abbiano interessato le parti comuni esterne del fabbricato e come solo di recente si sia verificato un distacco di una rilevante porzione di intonaco all'intradosso del balcone che affaccia sulla corte comune (cfr. doc. fotografica agosto '23 e luglio '25). Riguardo al manto di onduline in amianto-		

	cemento (di cui si riferirà dettagliatamente nella sezione "caratteristiche costruttive) alcune lastre, probabilmente deteriorate, sono state sostituite con dei più recenti pannelli coibentati del tipo sandwich in lamiera di acciaio zincato. NOTA: La normativa edilizia in materia di amianto prevede l'obbligo di rimozione dell'amianto solo se il materiale è friabile, danneggiato o deteriorato. In alternativa alla rimozione, è possibile procedere con l'incapsulamento o il confinamento. L'incapsulamento prevede l'uso di prodotti che inglobano le fibre, mentre il confinamento consiste nell'installazione di una barriera che separa l'amianto dalle aree frequentate. Se l'amianto è in buone condizioni - come nel caso di specie - non è necessaria la rimozione immediata, ma è obbligatorio un programma di manutenzione e controllo periodico per assicurarsi che rimanga in uno stato sicuro.
Descrizione:	Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da due locali uso magazzino al piano terra con annessa corte esclusiva (mappale 128); censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 115, sub. 5 e mappale 128 (corte) - graffiati - Piano T, Categoria C/2, Classe 7, consistenza mq. 179, superficie catastale totale: mq. 218, rendita catastale euro 184,89, confinante con vano scala, ragioni sub. 8, ragioni sub. 9, affaccio su corte comune (particella 114), mappale 124, salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri dal capoluogo (Ripe), in zona periferica a prevalente destinazione agricola, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Zona B3 - aree residenziali di completamento di edifici esistenti - la quale è regolamentata dall'art. 15.3 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal figlio maggiorenne.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 24/12/2015

Reg. gen. 21948 - Reg. part. 3467

Quota: 1/1

Importo: € 156.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.000,00

Rogante: LATTANZI LUCILLA

Data: 21/12/2015

N° repertorio: 13392

N° raccolta: 6007

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 31/05/2019

Reg. gen. 11682 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

Importo: € 44.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.000,00

Rogante: LATTANZI LUCILLA

Data: 29/05/2019

N° repertorio: 14605

N° raccolta: 6850

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 19/04/2023

Reg. gen. 8330 - Reg. part. 991

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE

Data: 03/08/2022

N° repertorio: 806

Note: In forza di decreto ingiuntivo di euro 14.167,20

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 28/03/2023

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 4506

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 117 del 23/02/2023 Repertorio 117 del 23/02/2023

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 07/06/2023

Reg. gen. 12159 - Reg. part. 8547

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 302 del 30/05/2023

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 24/12/2015

Reg. gen. 21948 - Reg. part. 3467

Quota: 1/1

Importo: € 156.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78.000,00

Rogante: LATTANZI LUCILLA

Data: 21/12/2015

N° repertorio: 13392

N° raccolta: 6007

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 31/05/2019

Reg. gen. 11682 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

Importo: € 44.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.000,00

Rogante: LATTANZI LUCILLA

Data: 29/05/2019

N° repertorio: 14605

N° raccolta: 6850

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 19/04/2023

Reg. gen. 8330 - Reg. part. 991

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE

Data: 03/08/2022

N° repertorio: 806

Note: In forza di decreto ingiuntivo di euro 14.167,20

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 28/03/2023

Reg. gen. 6536 - Reg. part. 4506

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 117 del 23/02/2023 Repertorio 117 del 23/02/2023

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 07/06/2023

Reg. gen. 12159 - Reg. part. 8547

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 302 del 30/05/2023