



## Sommario

<b>A. Quesiti</b>	.....	3
<b>B. Documentazione acquisita</b>	.....	8
<b>C. Premessa</b>	.....	9
<b>1. Individuazione dei beni</b>	rif. quesito 2 a) .....	12
<b>2. Descrizione degli immobili</b>	rif. quesito 2 b) .....	15
<b>3. Dotazioni condominiali</b>	rif. quesito 2 c) .....	38
<b>4. Dati catastali - planimetrie</b>	rif. quesito 2 d) .....	38
<b>5. Stato di possesso degli immobili</b>	rif. quesiti 2 e) e 2 f) .....	60
<b>6. Vincoli ed oneri giuridici</b>	rif. quesito 2 g) .....	60
<b>7. Altre informazioni</b>	rif. quesito 2 h) .....	62
<b>8. Documentazione urbanistica</b>	rif. quesito 2 i) .....	62
<b>9. Attestato di prestazione energetica</b>	rif. quesito 2 l) .....	64
<b>10. Stima</b>	rif. quesito 2 m) .....	64
<b>11. Quote indivise</b>	rif. quesito 2 n) .....	79
<b>12. Conclusioni</b>	.....	79



## A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. G.E., in data 06/08/2019 veniva conferito alla sottoscritta Ing. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via del Cappuccini n.21, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.:2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

“1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1 a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2 a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli



eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2 b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene – (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di finitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- Lo stato di manutenzione e conservazione;
- L'ubicazione economica;
- Ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

2 c) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc..).

2 d) Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2 e) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.



2 f) In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).

2 g) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2 g1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)

2 g2) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2 g3) Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- Difformità urbanistico – edilizie (come da punto 2 i)
- Difformità Catastali
- L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- I millesimi condominiali del lotto periziato
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)



-Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

-Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

-Eventuali cause in corso

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2 i) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

2 l) Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. **In caso di mancanza delle certificazioni energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.**

2 m) Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 n) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.**

**ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

**ALLEGHI** altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

**3. DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA:** una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,

**4.** Invii copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

**5. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

**6. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

**7. RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

**8. FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 12 luglio 2018.



## B. Documentazione acquisita

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati:

- Allegato 1: **Contratto di mutuo fondiario**; copia **Atti Procedura E.I. n. 307/2017**: Atto di precetto, Atto di pignoramento, nota di Iscrizione, nota di Trascrizione, versamento imposte, istanza di vendita, certificazione notarile, procura Avvocato Ronconi Paolo; copia **Atti custode Giudiziario**: nomina custode e verbale primo sopralluogo; copia **Atti C.T.U.**: nomine, accettazioni, richieste di proroghe e revoche;
- Allegato 2: Provvedimento G.E. 06/08/2018 di **nomina Esperto C.T.U.** (Ing. Silvia Quaglia) per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita, (udienza 05/02/2020), verbale di accettazione dell'incarico;
- Allegato 3: **Dati catastali Lotto** (All. 3a (visure storiche), All. 3b (mappa catastale), All. 3c (planimetrie catastali), All. 3d (elaborato planimetrico ed elenco subalterni));
- Allegato 4: **Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità** a favore e contro gli immobili del soggetto debitore ||||| - ||||| SRL;



- **Allegato 5: Raccomandate A/R per inizio operazioni peritali**, avviso di ricevimento raccomandate, **verbale primo sopralluogo, relazione tecnica primo sopralluogo, verbale secondo sopralluogo, verbale terzo sopralluogo, verbale quarto sopralluogo;**
- **Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizi** (FONTE: Comune di Trecastelli): richiesta di accesso e copia documenti amministrativi prot. n.9884 del 25/09/2019 (All. 6a), DIA n.976/2007 del 12/04/2007 per manutenzione straordinaria di fabbricato (All. 6b), concessione edilizia in sanatoria n.15 del 11/09/2001 (All. 6c), richiesta di certificato di destinazione urbanistica prot. n. 10990 del 25/10/2019 (All. 6d), certificato di destinazione urbanistica n.15/19 del 21/10/2019 (All. 6e), richiesta di accesso agli atti Genio Civile del 02/04/2020 (All. 6f), progetto n.1150 del 23/06/2009 Lr 33/84 – estratto - (All. 6g).
- **Allegato 7: Titolo di proprietà** (Repertorio n. 30515, Raccolta n. 7386 del 31/07/2007, Registrato a Senigallia il 07/08/2007 n.2723 serie 1, T, Trascritto in Ancona il 08/08/2007, reg. gen. d'ord. n. 22578, reg. formalità n.12652 con voltura automatica);
- **Allegato 8: Planimetria dell'immobile rilevata dal CTU;**
- **Allegato 9: Reportage Fotografico;**
- **Allegato 10: Delibera giunta comunale valori minimi aree edificabili in zona agricola e valori minimi aree edificabili.**

## C. Premessa

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 28 settembre 2019 invia alle parti, per mezzo del servizio postale raccomandata con avviso di ricevimento, la comunicazione di inizio delle

operazioni peritali [rif. Allegato 5] fissando una data di incontro presso gli immobili di proprietà della ditta ||||| S.R.L., oggetto di perizia siti nel Comune di Trecastelli, il giorno 04/10/2019 alle ore 15:00. Nel giorno ed all'ora previsti, la sottoscritta si reca presso gli immobili siti a Trecastelli, in via Porcozzone, e constatando l'assenza del [redacted] legale rappresentante della ditta ||||| SRL, prosegue con la visita agli immobili unitamente alla presenza del custode nella persona dell'Avv. Scaravelli Lorenza, già nominata dal Giudice in data 29/01/2018.

In data 01/10/2019 e 02/10/2019, le raccomandate inviate al [redacted] in qualità di legale rappresentante della ditta ||||| SRL, e alla sede della ditta ||||| SRL ritornano al mittente in quanto i destinatari sono risultati irreperibili e sconosciuti.

Durante il primo sopralluogo, dopo aver visionato la zona, si è riscontrato che non è stato possibile procedere con le normali operazioni peritali in quanto:

- le due abitazioni distinte catastalmente ai sub 2 e 3 ed il magazzino distinto al sub 16, risultano localizzati al primo piano dell'immobile principale nel quale non è stato possibile accedere per la mancanza di adeguata scala.
- il magazzino distinto catastalmente al sub 7, presenta delle porte chiuse con lucchetti e serrature, pertanto non è stato possibile accedere da nessun ingresso.
- i restanti fabbricati distinti al sub 8 come anche il terreno della particella 129, non è stato possibile raggiungerli e visionarli in quanto invasi da piante e vegetazione varia imperante. I magazzini del sub 8 versano inoltre in uno stato di crollo e abbandono e risultano pericolosi.

Si è ritenuto pertanto di dover interrompere le operazioni peritali e rimandare le stesse a seguito di pulizia delle varie zone interessate dalla presenza di alta vegetazione, del reperimento di una scala



adatta a raggiungere il primo piano dell'edificio principale e della sostituzione di lucchetti e serrature dove presenti. Il tutto viene registrato nel verbale di sopralluogo n.1 [rif. Allegato 5].

In attesa dell'intervento del giardiniere incaricato alla pulizia dell'area, si è proceduto con un ulteriore sopralluogo avvenuto in data 6 dicembre 2019 con la presenza di personale addetto alla sostituzione di serrature per poter accedere in maniera agevole al fabbricato ad uso magazzino distinto con il sub. 7, oltre che alla presenza del custode Avv. Scaravelli Lorenza. Durante questa visita si è anche notato che è stata ripulita la zona da erba alta ed altri arbusti da persona non nota, rendendo non più necessario l'intervento del giardiniere. Durante questo sopralluogo si è proceduto con il rilievo, la presa fotografica e di altri dati necessari per la stesura della perizia di tutti gli immobili ad uso magazzino. Risulta alla data del secondo sopralluogo ancora non visitabile l'immobile principale destinato ad abitazione, per il quale si richiederà in accordo che il custode, l'intervento di un cestello elevatore per raggiungere in maniera sicura il primo piano in quanto le uniche scale presenti sono inutilizzabili e pericolose.

Nelle date del 14 febbraio 2020 e 26 giugno 2020, sono stati eseguiti il terzo e quarto sopralluogo, necessari per la complessità del rilievo da eseguire all'interno dell'edificio, con utilizzo del cestello elevatore e intervento ulteriore di un operaio durante il quarto sopralluogo [rif. Allegato 5].

Oltre le suddette operazioni, la sottoscritta nella sua funzione di C.T.U., procedeva ad effettuare accertamenti e ad acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso:

- Agenzia del Territorio (N.C.E.U. e C.T.) [rif. Allegato 3];
- Archivio del notaio Giuseppe Guarracino [rif. Allegato 7];
- Ufficio Tecnico del Comune di Trecastelli [rif. Allegati 6].

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.



## 1. Individuazione dei beni

rif. quesito 2 a)

I cespiti oggetto di esecuzione [ ] e di stima sono i seguenti:

LOTTO UNICO (E.I. 307/17) composto da:



- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°2): Abitazione, Piano 1, 8 vani, sito in Via Porcozzone civico 2. Proprietario: [ ] SRL;

- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°3): Abitazione, Piano 1, 8,5 vani, sito in Via Porcozzone civico 2. Proprietario: [ ] SRL;

- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°7): Magazzino, Piano T-1, 192 mq, sito in Via Porcozzone civico 2. Proprietario: [ ] SRL;

- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°8): Magazzino, Piano T, 283 mq, sito in Via Porcozzone civico 2. Proprietario: [ ] SRL;

- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°16): Magazzino, Piano 1,2,3, 388 mq, sito in Via Porcozzone civico 2. Proprietario: [ ] SRL;

- (Comune di Trecastelli (AN), C.T. Foglio n°9, Part. n°129): Semin Arbor, 826 mq, sito in Via Porcozzone. Proprietario: [ ] SRL.



Gli immobili si trovano nel Comune di Trecastelli in provincia di Ancona, nella località Passo Ripe, a 2,5 Km dal centro storico di Trecastelli, in una zona periferica.



I fabbricati e terreni sopra descritti fanno parte della Fattoria "La Tabaccaia" s.r.l. che svolgeva attività di azienda agricola mediante conduzione diretta dei terreni siti nel territorio del Comune.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





L'area ha accesso unico pedonale e carrabile orientato in direzione Ovest dalla via sopra indicata al numero civico 2 (via Porcozzone), una strada comunale asfaltata a doppio senso di marcia.

Dall'ingresso lungo la strada delimitato da un cancello in legno, si accede verso sinistra ad un'area verde comune, distinta a catasto con il sub.11 (Bene comune non censibile, comune a tutti i sub adiacenti), e si arriva subito in prossimità dell'edificio principale. Costeggiando verso sinistra l'edificio principale del lotto, si giunge all'ingresso gli altri immobili, sulla destra nel retro dell'immobile con appartamenti si arriva all'ingresso del sub.7, mentre continuando a percorrere il piazzale, si trovano tutti gli altri magazzini distinti al sub 8 sia alla destra che alla sinistra. Infondo invece, passati tutti gli immobili si giunge al terreno oggetto di perizia.





Ingresso al lotto

Il lotto confina nel lato di ingresso con via Porcozzone, in zona nord per metà con i mappali 92, 172 e 177 (abitazioni private con relative corti esterne) e per l'altra metà con il mappale 176 terreno seminativo. Nella zona sud la proprietà è delimitata da un piccolo fiume.

Il lotto è suddiviso in due proprietà. La zona sinistra della corte appena subito dopo l'ingresso e il piano terra dell'edificio principale adibito ad abitazione è di proprietà della ditta "Torre Srl" con sede in Senigallia (AN).

## 2. Descrizione degli immobili

rif. quesito 2 b)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





L'edificio principale è composto da quattro piani. Il piano terra è distinto al sub.15 e risulta essere di proprietà della ditta "Torre Srl". I piani superiori, tutti di proprietà della ditta "||||||| ||||| Srl", racchiudono i sub 2 con destinazione d'uso abitazione e consistente in un unico appartamento posto al piano primo nel lato destro dell'edificio rispetto alla facciata principale, il sub 3, anche esso avente destinazione d'uso abitazione e consistente in un unico appartamento posto al piano primo nel lato sinistro rispetto alla facciata principale dell'edificio, ed il sub. 16 avente destinazione d'uso magazzino, situato nella fascia centrale del piano primo, secondo e terzo, come indicato nella planimetria catastale ed elaborato planimetrico aggiornati alla data del luglio 2008.

Nel mese di marzo dell'anno 2007 è stata presentata presso il comune di Ripe (ad oggi comune riunito di Trecastelli), una DIA per la manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo del fabbricato che ha comportato anche l'esecuzione di interventi di tipo strutturale (riparazione di



elementi strutturali, ricostruzione del solaio di copertura, ricostruzione di solaio di piano, consolidamento di solaio di piano, ricostruzione di scala interna e ripristino di uno o più elementi strutturali). Come indicato nella DIA, le opere previste consistevano in demolizioni (coperture, infissi, porte, soglie, scale interne, tramezzi, intonaci, massetti, pavimenti e rivestimenti) e ricostruzioni e consolidamenti (consolidamento fondazioni, scavi per vespaio areato, consolidamento di murature portanti, manutenzione dei solai di piano, rifacimento di massetti, di solaio di copertura, tramezzi, montaggio di nuovi infissi di porte e finestre, rifacimento di intonaci, pavimenti, rivestimenti, realizzazione di nuove scale interne e impianti).

Intorno al 2010 / 2011 è stato approvato per l'intera area del lotto, un piano di recupero del complesso edilizio denominato "La Tabaccaia" che prevede in generale, la demolizione di tutti gli accessori ad uso magazzino staccati dall'edificio principale (i sub. 7 ed 8) e la demolizione dei vari corpi di fabbrica esterni alla struttura principale, recuperando il volume degli stessi per la realizzazione di un nuovo edificio posto a monte, con destinazione d'uso residenziale oltre alla sistemazione esterna dell'intera area e la ristrutturazione dell'edificio principale finalizzata anche essa alla realizzazione di nuovi alloggi residenziali.

Nell'edificio principale sono previste quindi secondo il piano di recupero, oltre alle demolizioni dei corpi esterni con recupero dei volumi, opere di ristrutturazione interna per permettere la suddivisione della superficie in vari alloggi e la realizzazione di una nuova scala per l'accesso al primo piano. Come indicato dal Comune, la sistemazione interna dell'immobile esistente, come le modifiche ai prospetti, non sono mai state approvate, ma presentate solo in bozza all'interno del piano di recupero.

Ad oggi l'immobile si presenta in stato di abbandono, con lavori di ristrutturazione non conclusi, sia all'interno del primo, che del secondo e terzo piano. Non vi è una scala di accesso al piano primo, se non una struttura fatiscente in legno non utilizzabile.



La struttura dell'edificio è in mattoni pieni, di forma pressoché rettangolare di dimensioni circa 28 x 20 m. I solai sono in latero cemento e la copertura in legno, con travi e tavolato. Tutti i tramezzi sono in laterizio forato. Dal piano primo, lungo un corridoio comune per raggiungere il secondo piano è stata realizzata una scala in c.a. e vi sono altre due scale sempre in c.a. che all'interno di due alloggi raggiungono il piano secondo. Il piano primo è suddiviso in n.7 unità abitative, di cui quattro che si estendono anche al secondo piano. Al piano secondo sono stati realizzati n. 4 alloggi, tre dei quali hanno accesso al terzo ed ultimo piano. In quasi tutti gli alloggi sono in via di realizzazione delle terrazze a tasca. All'interno sono stati creati nuovi tramezzi, impianti elettrici, idrici e per il riscaldamento (non conclusi), massetti, intonaci e alcune tinteggiature. Sono stati montati inoltre controtelai e persiane di quasi la totalità delle finestre. Esternamente l'immobile è stato completamente intonacato. Tutti i corpi di fabbrica addossati alla struttura principale sono stati demoliti. Per maggiori dettagli si veda la planimetria allegata [rif. Allegato 8] e la documentazione fotografica [rif. Allegato 9].

Dopo aver effettuato formale accesso agli Atti presso gli uffici del Genio Civile della Provincia di Ancona e del Comune di Trecastelli, sono emerse numerose incongruenze tra gli atti depositati e lo stato dei luoghi. Dal punto di vista strutturale, non risulta chiaro lo stato di progetto in quanto risultano mancanti nel deposito le tavole allo stato post intervento. Le lavorazioni strutturali dichiarate complete di dettagli comunque sembrano conformi a quanto realizzato sul posto, per quello che è stato possibile vedere della struttura. Gli abusi strutturali pertanto si ritiene che non siano correttamente valutabili, e comunque sembrano risolvibili con una variante in corso d'opera non essendo conclusi i lavori.

Anche per quanto riguarda la DIA presentata nell'anno 2007, non sono presenti tavole di progetto, pertanto è difficilmente valutabile se le lavorazioni siano state previste e realizzate secondo i canoni della zona e secondo le vigenti normative.



Dopo approfondito colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune invece sono emerse numerose incongruenze che comporterebbero la necessità di redigere un accertamento di conformità per allineare le lavorazioni eseguite con un progetto concreto che necessita di approvazione. Il Piano di Recupero approvato non contiene un progetto di sistemazioni interne e modifica dei prospetti autorizzato dell'edificio principale, ma solo una bozza contenuta in un progetto globale della zona. Tale bozza non è stata mai approvata mediante titoli abilitativi.

In sostanza le lavorazioni ad oggi eseguite non sono mai state autorizzate. L'Ufficio Tecnico è disposto a valutare una variante alle lavorazioni già iniziate per ottenere un Permesso di Costruire in regola con le norme della zona, essendo molto oneroso e di difficile fattibilità il ripristino dello stato pregresso delle lavorazioni. Si devono valutare le compensazioni dei volumi demoliti e accorpati al piano secondo dell'edificio ed ottenere una conformità paesaggistica del progetto.

Non è possibile ad oggi stabilire se all'interno dell'immobile sia possibile la realizzazione degli 11 alloggi previsti secondo l'andamento delle lavorazioni fino ad oggi eseguite.

Sono state inoltre realizzate opere esterne di demolizione di volumi, intonacatura di pareti precedentemente a "faccia vista", aumento di volumi, modifica delle aperture e scelta delle finiture esterne senza alcuna autorizzazione da parte della Soprintendenza che avrebbero causato un importante danno ambientale.





#### immobile sub.7

L'immobile distinto con sub. 7 costruito presumibilmente prima del 1967 ha destinazione d'uso magazzino. Ha una forma in pianta "ad L" di dimensioni circa 10,10 x 17,25m, ed è disposto su due piani, con superficie netta di 94,50 mq al piano terra e 100 mq al piano primo. La struttura è realizzata in muratura portante di mattoni pieni, con solai presumibilmente in laterizio e copertura a vista in legno, con capriate in legno e catena metallica, travi e travetti in legno e pianellato in laterizio. Le porte sono in legno o in ferro, con finestre in legno, scuri in legno ed inferriate.

Esso si pone come edificio in parte isolato, con la sola facciata posta sul retro in adiacenza con un magazzino distinto al catasto al sub.8. L'accesso al primo piano è consentito da una scala esterna in cemento. Il piano terra è suddiviso in n. 5 vani di cui n.3 con accesso dall'esterno tramite porte, e n. 2 con accesso dal magazzino posto nel lato destro rispetto al prospetto principale. In piano primo invece ha un unico vano, con n.8 finestre, una porta di accesso e copertura a vista. Lo stato conservativo della



struttura risulta mediocre, non presentando crolli o lesioni strutturali importanti. Sono presenti al piano terra un lavandino, e tracce di impianto elettrico non funzionante. Le finiture presenti all'interno ed all'esterno si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

L'unità ad uso cantina/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono, ma con all'interno vecchie attrezzature, scatoloni, mobili, elettrodomestici etc.

Essendo l'immobile costruito presumibilmente prima del 1967, non vi sono concessioni edilizie riguardanti la sua realizzazione, nè riguardanti successive ristrutturazioni intervenute. Pertanto l'unico stato legittimato con il quale si può confrontare l'edificio è la planimetria presentata nel piano di recupero del complesso edilizio denominato "La Tabaccaia" che come già illustrato, prevede la demolizione di tutti gli accessori ad uso magazzino staccati dall'edificio principale (i sub. 7 ed 8), recuperando il volume degli stessi per la realizzazione di un nuovo edificio posto a monte, con destinazione d'uso residenziale.

Le difformità rispetto allo stato legittimato riguardano la presenza di una porta posta sul retro, nel vano al piano terra esterno dalla sagoma principale dell'edificio, ed un piccolo ripostiglio posto alla destra della facciata principale, di dimensioni 3,95 x 1,90 m ad un unico piano, presumibilmente crollato nel corso degli anni.





immobile sub.8 – edificio “A”

Gli immobili distinti con il sub. 8, sono n.4 edifici distinti.

Il primo che chiameremo “edificio A” è costruito presumibilmente prima del 1967 ed ha destinazione d’uso magazzino/ricovero animali. Ha una forma in pianta rettangolare di dimensioni circa 13,85 x 3,50m, ed è disposto su un unico piano, con superficie netta di circa 42,00 mq. La struttura è realizzata in muratura di mattoni forati e copertura a vista in legno, con coppi. Non sono presenti porte, ma solo aperture.

Esso si pone come edificio in parte isolato, con la sola facciata posta sul retro in adiacenza con il magazzino distinto al catasto al sub.7. Il piano terra è suddiviso in n. 6 vani tutti con accesso dall’esterno. Lo stato conservativo della struttura risulta pessimo, presentando numerosi crolli sia della copertura che di parte delle murature. Non vi sono tracce di impianti. Le finiture presenti all’interno ed all’esterno si presentano anche loro in pessimo stato di conservazione e manutenzione, visto il crollo di



gran parte della copertura e quindi delle infiltrazioni di acqua all'interno dei locali e della crescita incontrollata di erba, e piante.

L'unità ad uso ricovero animali/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono.

Essendo l'immobile costruito presumibilmente prima del 1967, non vi sono concessioni edilizie riguardanti la sua realizzazione, né riguardanti successive ristrutturazioni intervenute. Pertanto l'unico stato legittimato con il quale si può confrontare l'edificio è la planimetria presentata nel piano di recupero del complesso edilizio denominato "La Tabaccaia" che come già illustrato, prevede la demolizione di tutti gli accessori ad uso magazzino staccati dall'edificio principale (i sub. 7 ed 8), recuperando il volume degli stessi per la realizzazione di un nuovo edificio posto a monte, con destinazione d'uso residenziale.

Non sono evidenti difformità per quanto possibile vedere, considerato lo stato di crollo di parte della struttura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





immobile sub.8 – edificio “B”

Il secondo edificio che chiameremo “edificio B” è costruito presumibilmente prima del 1967 ed ha destinazione d’uso magazzino/ricovero animali. Ha una forma in pianta pressoché rettangolare di dimensioni circa 18,80 x 6,80m, ed è disposto su un unico piano, con superficie netta di circa 103,00 mq. La struttura è realizzata in muratura di mattoni forati e copertura a vista in legno, con travi e travetti in legno e in parte con coppi ed in parte con ondulina in fibrocemento. Non sono presenti porte o finestre, ma solo aperture.

Esso si pone come edificio isolato. Il piano terra è suddiviso in n. 9 vani tutti con accesso dall’esterno o da due corridoi principali. Lo stato conservativo della struttura risulta pessimo, presentando numerosi crolli sia della copertura che di parte delle murature. Non vi sono tracce di impianti. Le finiture presenti all’interno ed all’esterno si presentano anche loro in pessimo stato di conservazione e manutenzione, visto il crollo di gran parte della copertura e quindi delle infiltrazioni di acqua all’interno dei locali e della crescita incontrollata di erba, e piante.



L'unità ad uso ricovero animali/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono.

Essendo l'immobile costruito presumibilmente prima del 1967, non vi sono concessioni edilizie riguardanti la sua realizzazione, né riguardanti successive ristrutturazioni intervenute. Pertanto l'unico stato legittimato con il quale si può confrontare l'edificio è la planimetria presentata nel piano di recupero del complesso edilizio denominato "La Tabaccaia" che come già illustrato, prevede la demolizione di tutti gli accessori ad uso magazzino staccati dall'edificio principale (i sub. 7 ed 8), recuperando il volume degli stessi per la realizzazione di un nuovo edificio posto a monte, con destinazione d'uso residenziale.

Sono presenti delle difformità a livello di aperture, in particolare su un prospetto laterale, in direzione del fiume, dove non sono indicate delle finestre esistenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





immobile sub.8 – edificio “C”

Il terzo edificio che chiameremo “edificio C” è costruito presumibilmente prima del 1967 ed ha destinazione d’uso magazzino/ricovero animali. Ha una forma in pianta pressoché rettangolare di dimensioni massime circa 9,70 x 4,20m, ed è disposto su un unico piano, con superficie netta di circa 33,00 mq. La struttura è realizzata in muratura di mattoni forati e copertura a vista in legno, con travi e travetti in legno e ondulina in fibrocemento. Non sono presenti porte o finestre, ma solo aperture.

Esso si pone come edificio isolato. Il piano terra è suddiviso in n. 2 vani tutti con accesso dall’esterno.

Lo stato conservativo della struttura risulta pessimo, presentando numerosi crolli sia della copertura che di parte delle murature. Non vi sono tracce di impianti. Le finiture presenti all’interno ed all’esterno si presentano anche loro in pessimo stato di conservazione e manutenzione, visto il crollo di gran parte della copertura e quindi delle infiltrazioni di acqua all’interno dei locali e della crescita incontrollata di erba, e piante.

L’unità ad uso ricovero animali/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono.



Essendo l'immobile costruito presumibilmente prima del 1967, non vi sono concessioni edilizie riguardanti la sua realizzazione, né riguardanti successive ristrutturazioni intervenute. Pertanto l'unico stato legittimato con il quale si può confrontare l'edificio è la planimetria presentata nel piano di recupero del complesso edilizio denominato "La Tabaccaia" che come già illustrato, prevede la demolizione di tutti gli accessori ad uso magazzino staccati dall'edificio principale (i sub. 7 ed 8), recuperando il volume degli stessi per la realizzazione di un nuovo edificio posto a monte, con destinazione d'uso residenziale.

Non sono evidenti difformità per quanto possibile vedere, considerato lo stato di crollo di parte della struttura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





immobile sub.8 – edificio “D”

Il quarto edificio che chiameremo “edificio D” è stato oggetto di richiesta di condono edilizio presentato in data 12/12/85 con prot. n. 4350 rilasciato per le opere di realizzazione di accessorio agricolo con concessione edilizia in sanatoria n.15 – MOD.“D2” in data 11/09/2001.

L’opera risulta ultimata nel 1970 ed è un edificio ad un piano in muratura di mattoni pieni e forati dello spessore di circa 15 cm, con due pilastri centrali in c.a. di forma rotonda e diametro 40 cm e copertura realizzata con travi in legno e onduline in fibrocemento. Sono presenti porte e finestre in ferro con vetro singolo ed alcune porte in legno. La forma dell’immobile è rettangolare con dimensioni massime circa 15,00 x 8,00 m ed altezze da 2,00 m a 3,45 m nella parte frontale per un totale di circa 110 mq. Su un lato è presente un piccolo vano di dimensioni circa 1,15 x 1,80 m con accesso dall’esterno.

Il piano terra è suddiviso in un unico vano con diversi accessi dall’esterno. Lo stato conservativo della struttura risulta pessimo. Non vi sono tracce di impianti. Le finiture presenti all’interno ed all’esterno si



presentano anche loro in pessimo stato di conservazione e manutenzione, viste le infiltrazioni di acqua all'interno dei locali e della crescita incontrollata di erba, e piante.

L'unità ad uso ricovero animali/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono.

Lo stato legittimato con il quale si può confrontare l'edificio è la planimetria presente nella pratica di condono e la planimetria presentata nel piano di recupero del complesso edilizio denominato "La Tabaccaia" che come già illustrato, prevede la demolizione di tutti gli accessori ad uso magazzino staccati dall'edificio principale (i sub. 7 ed 8), recuperando il volume degli stessi per la realizzazione di un nuovo edificio posto a monte, con destinazione d'uso residenziale.

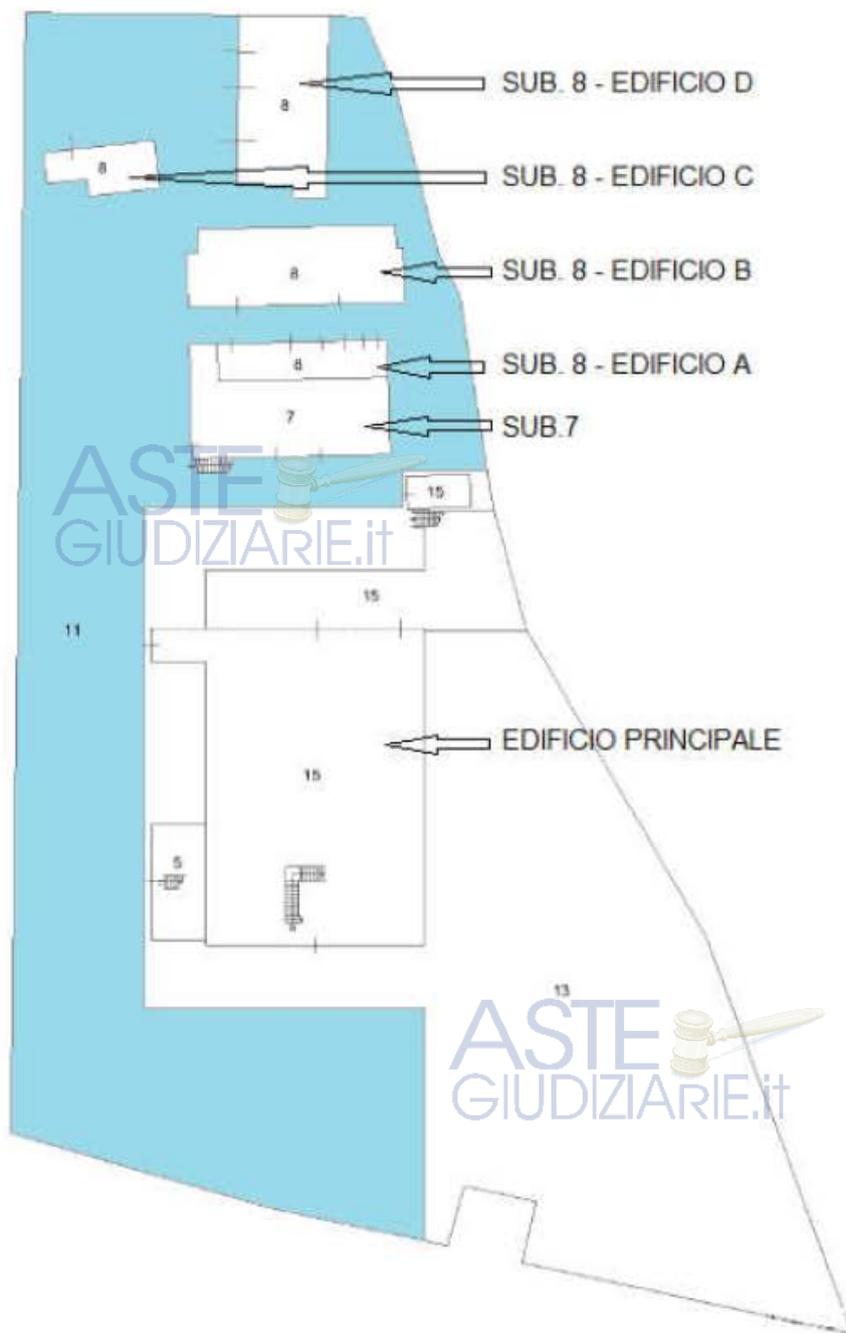
Non sono evidenti difformità per quanto possibile vedere, considerato lo stato di vetustà della struttura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### B.C.N.C. sub 11

All'esterno dei fabbricati, è presente un B.C.N.C. comune a tutti i sub, di circa 2500 mq. Per questa area è prevista nel piano attuativo la sistemazione esterna che comprende l'area verde, i parcheggi, lo spazio di manovra delle auto, la realizzazione di una piscina ed in parte l'area di sedime del nuovo edificio da realizzare. Ad oggi l'intera area è pressoché pianeggiante e piantumata a verde, senza presenza di alberature di particolare interesse. Sono presenti solo alcuni alberi e cespugli ai lati, lungo il confine del lotto e lungo il fiume.





terreno

Il terreno di forma trapezoidale di circa 826 mq, ha accesso da via Porcozzone, e si raggiunge tramite la corte esterna (B.C.N.C. sub. 11) di proprietà degli immobili oggetto di perizia. Non risultano presenti recinzioni di confine del terreno, e sono presenti solo alcuni alberi in prossimità del piccolo fiume di confine e nel resto del perimetro. La zona è pressochè pianeggiante e nel complesso risulta poco curato, con erba alta ed incolta, versa infatti in uno stato di abbandono da diversi anni.

Non ha pertinenze, accessori, nè millesimi di parti comuni o esclusive.

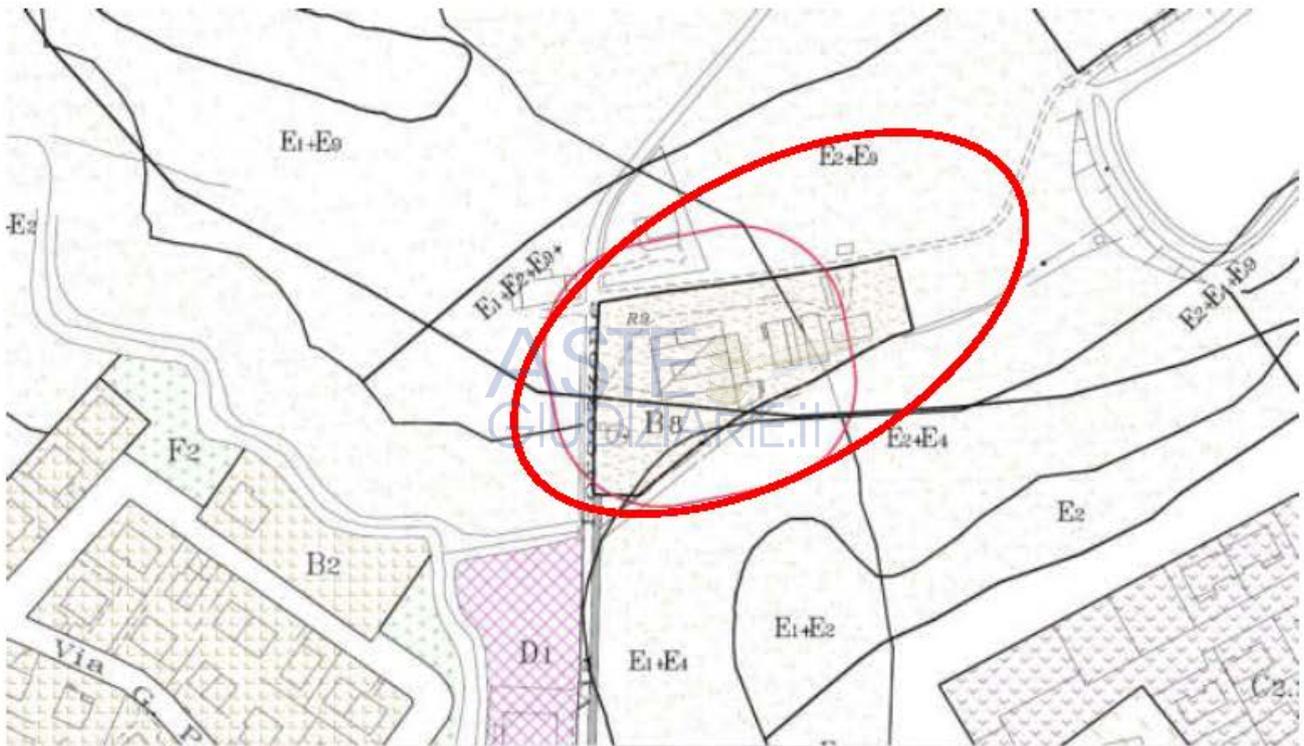
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Di seguito si riporta l'immagine relativa all'identificazione della particella corrispondente agli immobili oggetto di perizia rilevando anche il loro inquadramento ai fini urbanistici (fonte: Comune di Trecastelli).

Dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari si collocano all'interno della zona omogenea B8 del PRG della zonizzazione della frazione di Passo Ripe (Zona B8, Aree con vincolo di edifici e manufatti storici extraurbani, Art. 15.8 delle NTA del PRG Comune di Trecastelli), inoltre all'interno dell'area è presente una zona R9 – identificazione dei fabbricati rurali che rivestono valore storico e architettonico e delimitazione zona tutelata. I vincoli presenti invece sono E1, E2 ed E9, che verranno specificati di seguito (Art.18.2, 18.3 e 18.8 delle NTA del PRG Comune di Trecastelli).



#### **Art. 15 - ZONE "B": RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

Secondo quanto previsto dall'art. 2 del DM 2-4-1968 n° 1444 sono da considerare zone "B":

" Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona "A": si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12.5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1.5 mc/mq."

#### **Art. 15.8 - ZONA "B8": AREE CON VINCOLO DI EDIFICI E MANUFATTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI**

Interessa le parti del territorio in cui ricadono i vincoli di edifici e manufatti storici extraurbani (individuati dal PPAR).

Tali edifici sono individuati, nell'elaborato L4, con le lettere SE1, SE2, SE3, SE4, SE5.

Sono stati inoltre inseriti in questo gruppo altri manufatti storici specialistici tipo:

chiese e lavatoio.

Tali edifici sono individuati, nell'elaborato L4, con le seguenti lettere:

edifici per il culto = SC1

lavatoio = SL1

#### 1) Tutela degli edifici e manufatti storici extraurbani (SE)

Per gli edifici ed i manufatti storici extraurbani è stabilito un ambito di tutela la cui estensione, misurata dal perimetro degli stessi, è pari a:

- m. 50 per la Fornace a Passo Ripe;
- m. 150 per la Villa Porcozzone a Passo Ripe;
- m. 150 per la Chiesa del Crocifisso a Passo Ripe.
- m. 50 per la chiesa di S. Michele Arcangelo a Brugnetto;
- m. 150 per la Villa Castracani a Brugnetto;

#### **- m. 50 per la Tabaccaia a Passo Ripe**

All'interno degli ambiti così definiti, in ottemperanza alle norme di tutela integrale di cui agli art. 26 e 27 delle NTA del PPAR, escluse le zone urbanizzate sono vietati:

- le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 delle NTA del PPAR,
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;

sono ammessi:

- gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR;
- gli interventi che usufruiscono del regime di esenzione ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR.

La documentazione relativa ai precedenti fabbricati è contenuta nell'elaborato I3 "Schede degli edifici e manufatti storici e degli edifici rurali con carattere storico e architettonico".

Su tali edifici, salvo disposizioni particolari contenute nelle corrispondenti schede, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

**Gli interventi diversi da quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree denominate Villa Porcozzone e la Tabaccaia debbono essere attuati tramite piani particolareggiati di recupero nel rispetto delle norme ed indicazioni contenute nell'elaborato I3.**

Usi consentiti: residenziale, terziario di servizio, commercio compatibile con la residenza.

Per gli altri edifici sono consentiti gli interventi contenuti nell'elaborato I3.

Per gli edifici sottoposti a vincolo della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali dovrà essere richiesta l'autorizzazione all'ente competente.

**Per il fabbricato la Tabaccaia si precisa:**

**- all'interno della fascia di rispetto di ml 50.00 dal perimetro dell'edificio storico, è possibile la ricomposizione urbanistica di tutti gli accessori esistenti con l'accorpamento e/o partizione degli stessi nonché la modifica della loro posizione rispetto all'area di sedime attuale; il tutto da attuarsi previo l'adozione di un piano particolareggiato di recupero riferito all'intero complesso edilizio e alla corte di pertinenza;**

**- la ristrutturazione limitata prevista dell'elaborato I3, è riferita al solo fabbricato storico;**

**- gli interventi sulla copertura non dovranno penalizzare l'aspetto architettonico dell'edificio storico e verranno valutati nel piano di recupero.**

2) Manufatti storici specialistici

a) Chiese (SC)

Per tali edifici è stata individuata una fascia di tutela di m. 40 a partire dal perimetro del fabbricato. All'interno di questa zona non sono ammesse nuove costruzioni.

In ogni caso, per tali edifici, qualsiasi intervento deve essere sottoposto all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali.

b) Lavatoio (SL)

Per esso è ammesso solo il risanamento conservativo

c) Edicole votive (EV)

Per questi manufatti è stata definita una fascia inedificabile di m. 5.00 a partire dal perimetro del manufatto.



**Art. 18.2– ZONA "E1" : AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE: CORSI D'ACQUA, ECC. DEL GALASSO**

Tale zona interessa le parti del territorio agricolo in cui ricade il vincolo paesistico ambientale di cui al Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 21-09- 1984.

Il PRG individua i seguenti elementi costitutivi del paesaggio e l'ambito delle zone tutelate ad essi connessi:

- fiumi, i torrenti ed i corsi d' acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11- 12-1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna;
- il territorio coperto da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- la realizzazione di nuove costruzioni; è comunque consentito il recupero degli edifici esistenti, nonché l'ampliamento degli stessi fino ad un massimo del 20% del volume esistente (sempre che rientri nei parametri di cui alla lettera A dell'art. 16.1 precedente) previo parere dell'Amministrazione Comunale e sempreché l'intervento non arrechi disturbo alle bellezze naturali;
- le eventuali recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati agricoli dovranno essere eseguite con i seguenti materiali: bauletto non più alto di cm 60 e sovrastante rete o ringhiera metallica, siepi od altri elementi naturali, ecc. Sono vietate recinzioni eseguite in cemento prefabbricato.
- l'aratura in profondità superiore a cm 50 all'interno una fascia di m 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

**Art. 18.3– ZONA "E2" : AREE AGRICOLE IN CUI RICADONO VINCOLI DI CORSI D'ACQUA PPAR**

Interessa parti del territorio agricolo in cui ricadono i vincoli dei corsi d'acqua secondo le disposizioni del PPAR.

Il PRG individua, nell'elaborato L3, la classificazione dei corsi d'acqua ed i relativi ambiti di tutela che sono:

classe 2 - m 50 su ogni lato

classe 3 - m 35 su ogni lato

classe 3 non iscritti - m 17.50 su ogni lato

Le misure sopraddette vanno considerate a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

All'interno degli ambiti sopraddetti, in ottemperanza alle norme di tutela integrale di cui agli art. 26 e 27 delle NTA del PPAR ed alle norme specifiche del comune di Ripe, sono vietati:

- la realizzazione di nuove costruzioni; è comunque consentito il recupero degli edifici esistenti;
- l'abbattimento della vegetazione autoctona, arbustiva e di alto fusto, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo - industriale, restando salvo quanto regolamentato dalle LR 8/1987 e sue modificazioni e integrazioni;
- il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9-02-1979, n° 400;
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvopastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe;
- opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 delle NTA del PPAR, salve le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- l'aratura in profondità superiore a cm 50 all'interno di una fascia di m 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine;
- ogni manomissione del regime idraulico;
- qualsiasi trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) che devono essere comunque condotti previa autorizzazione Comunale, la quale ha facoltà di richiedere la documentazione ritenuta necessaria per valutare l'entità ed i tipi di lavoro da eseguire.



▪ il taglio, la recisione, l'estirpazione, lo sradicamento e comunque ogni altra ipotesi di distruzione o di menomazione delle capacità e potenzialità vegetative proprie delle piante, nel rispetto della LR 13-03-1985 n° 7 e della LR 10-01-1987 n° 8, appartenenti alle specie elencate nella relazione botanico-vegetazionale allegata;

▪ il rimaneggiamento, la chiusura, l'ostruzione, l'alterazione dell'alveo o movimenti di terra tali da alterarne il profilo e le condizioni di equilibrio idraulico dei corsi d'acqua.

sono ammessi:

▪ gli ampliamenti delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente;

▪ gli interventi volti al miglioramento della vegetazione riparia e della pulizia dell'alveo, che negli usi ammessi prevedono il taglio delle piante esistenti scelte tra le migliori, devono attuarsi dietro specifici e dettagliati piani di sistemazione dell'alveo, fatti salvi i casi in cui esista un pericolo certo ed immediato di esondazione;

▪ il mantenimento e, ove inesistente, la ricostituzione della vegetazione sul ciglio di sponda dei fossi, per circa 1.00 m per lato, deve essere supportato da studi idrogeologici e botanici, in modo da poter attuare effettivi interventi di difesa dall'erosione e dalle esondazioni non alterando la morfologia naturale del corso d'acqua;

▪ le piantumazioni devono avvenire con essenze di tipo autoctono per ottenere aree il più possibile vicine alla struttura di una fitocenosi naturale;

▪ interventi di regimazione idraulica e di bonifica dei versanti attraverso la ricostruzione di drenaggi, fossi di guardia e la costruzione di piccole briglie;

▪ la realizzazione di opere di mobilità previa verifica idraulica della sezione;

▪ la costruzione di laghetti artificiali, ove sussistano condizioni accertate di corretto assetto geologico, geomorfologico, idraulico e idrogeologico, è consentita in armonia alle vigenti normative in materia di invasi e dighe artificiali.

Per gli interventi che usufruiscono del regime di esenzione ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR, nonché per le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, deve essere redatta una dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 63-ter delle NTA del PPAR, al fine di verificare che la scelta progettuale adottata sia quella che determina il minore impatto ambientale tra le possibili alternative praticabili.

#### **Art.18.8- ZONA "E9": AREE C DI QUALITA' DIFFUSE**

Nell'elaborato I4 sono state definite e individuate le seguenti aree:



▪ Aree C: unità di paesaggio che esprimono la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle molteplici forme che lo caratterizzano: torri, case coloniche, ville, alberature, pievi, archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche.

Aree C di qualità diffuse

All'interno di tale area, in ottemperanza alle norme di tutela orientata di cui agli art. 26 e 27 delle NTA del PPAR sono vietati:

- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR;
- l'abbattimento e il danneggiamento (che comprende taglio, recisione, estirpazione e sradicamento) della vegetazione autoctona, arbustiva e di alto fusto, escluse le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo - industriale, restando salvo quanto regolamentato dalla LR 8/1987 e due modificazioni e integrazioni;
- le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR .
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvopastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

### 3. Dotazioni condominiali

rif. quesito 2 c)

I beni immobili oggetto di stima, come da stato legittimato, non considerando quindi i lavori in corso di esecuzione, pur essendo unità immobiliari all'interno di un complesso edilizio, non possiedono dotazioni in comunione con il resto dei fabbricati (corridoi, ingressi, vano scala, soffitte etc..), se non la corte esterna distinta al catasto al Foglio 9, particella 63, sub.11, comune a tutti i subalterni che si affacciano su essa, per il quale è necessario mantenere la cura del manto erboso.

### 4. Dati catastali - planimetrie

rif. quesito 2 d)

Gli immobili oggetto del pignoramento cui fa riferimento la presente perizia dal 2017 ad oggi (data di trascrizione del pignoramento) risultano tutti di proprietà per la quota di 1/1 della ditta ||||| S.R.L. con sede in Senigallia P.IVA 02337520429; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali:



**1) Edificio principale**

Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Trecastelli

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	9	63	2	-	A/3	2	8 vani	Totale: 198 mq Totale escluse aree scoperte: 198 mq	Euro 371,85
Indirizzo		VIA PORCOZZONE n.2 piano: 1;							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	S.R.L. con sede in SENIGALLIA				02337520429		Proprietà per 24/24		



**COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :**

N.C.E.U. Comune di TRECATELLI :

- In direzione Nord con magazzino distinto al catasto al foglio 9, particella 63, sub.16 di proprietà della stessa ditta;
- In direzione Sud si affaccia su B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.13 posta al piano terra;
- In direzione Ovest si affaccia su B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.13 posta al piano terra;
- In direzione Est con magazzino distinto al catasto al foglio 9, particella 63, sub.16 di proprietà della stessa ditta;



- Al di sotto è presente un magazzino distinto al catasto al foglio 9, particella 63, sub.15 di proprietà della ditta Torre S.R.L..



### STORICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

N.C.E.U. Comune di TRECATELLI :

- Unità ||| dal 09/11/2015: FG. 9 MAPP. 63 SUB. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 198 mq, rendita 371,85 Euro;
- Situazione dell'unità ||| dal 16/10/2015: FG. 9 MAPP. 63 SUB. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani,rendita 371,85 Euro.

L'immobile proviene dal Comune di Ripe H322, è stato trasferito al comune di Trecastelli sezione Ripe M318C.

### SITUAZIONE DELL'UNITA' |||

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 16/10/2015 LEGGE REGIONALE N. 18 proveniente dal comune di Ripe H322; trasferito al comune di Trecastelli sezione Ripe M318C. (n. 13/2015);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

- Situazione degli intestati dal 16/10/2015:

||| S.R.L. con sede in SENIGALLIA, codice fiscale 02337520429

La planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente l'immobile in Comune di TRECATELLI FG. 9 mapp. 63 sub.2 risulta **non conforme** a quanto visionato e rilevato sul posto in sede



di sopralluogo. Gli ultimi lavori eseguiti non essendo conclusi, non risultano nemmeno inseriti nelle variazioni catastali, pertanto agli atti è ancora presente la planimetria riferita all'ultimo stato dell'immobile.



Risulta pertanto necessario quando saranno conclusi i lavori, sopprimere il subalterno 2 e frazionare e fondere la superficie per creare i nuovi sub. relativi alle varie unità immobiliari ricavate, riallineando la situazione esistente dell'immobile (a fine lavori), con la documentazione presente agli atti del Comune di Trecastelli.



L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.



#### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ**

1. TRASCRIZIONE del 03/07/2001 - Registro Particolare 7987 Registro Generale 12352

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 52/649 del 07/03/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 2530 Registro Generale 3836

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/3577 del 27/04/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



3. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 12651 Registro Generale 22577

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30514/7385 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA (ARTT. 17 E 40 L.28/2/85, N. 47)



Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1010 del 1986

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 12652 Registro Generale 22578

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30515/7386 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 5737 Registro Generale 22579

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30516/7387 del 31/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4898 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 986 del 03/03/2010 (RICOGNIZIONE DI DEBITO, QUIETANZA E RINUNCIA)
3. Annotazione n. 987 del 03/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

6. ISCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 26069

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 100431/16077 del 19/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3236 del 05/08/2010 (800 RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)

7. ISCRIZIONE del 28/09/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 20980

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 101616/16730 del 24/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1300 del 08/04/2011 (RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)

8. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 17564

Pubblico ufficiale GIUD. DELLA CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 3360/2017 del 17/07/2017

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 307/2017 R.G. Es - RELAZIONE - LOTTO UNICO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Trecastelli

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	9	63	3	-	A/3	2	8,5 vani	Totale: 198 mq Totale escluse aree scoperte: 198 mq	Euro 395,09
Indirizzo		VIA PORCOZZONE n.2 piano: 1;							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02337520429		Proprieta' per 24/24	

**COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :**

N.C.E.U. Comune di TRECATELLI :

- In direzione Nord si affaccia su B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.11 posta al piano terra;
- In direzione Sud con magazzino distinto al catasto al foglio 9, particella 63, sub.16 di proprietà della stessa ditta;
- In direzione Ovest si affaccia su B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.11 posta al piano terra;
- In direzione Est con magazzino distinto al catasto al foglio 9, particella 63, sub.16 di proprietà della stessa ditta;
- Al di sotto è presente un magazzino distinto al catasto al foglio 9, particella 63, sub.15 di proprietà della ditta Torre S.R.L.





variazioni catastali, pertanto agli atti è ancora presente la planimetria riferita all'ultimo stato dell'immobile.

Risulta pertanto necessario quando saranno conclusi i lavori, sopprimere il subalterno 3 e frazionare e fondere la superficie per creare i nuovi sub. relativi alle varie unità immobiliari ricavate, riallineando la situazione esistente dell'immobile (a fine lavori), con la documentazione presente agli atti del Comune di Trecastelli.

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

#### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

1. TRASCRIZIONE del 03/07/2001 - Registro Particolare 7987 Registro Generale 12352

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 52/649 del 07/03/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 2530 Registro Generale 3836

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/3577 del 27/04/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 12651 Registro Generale 22577

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30514/7385 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA (ARTT. 17 E 40 L.28/2/85, N. 47)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1010 del 1986

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 12652 Registro Generale 22578

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30515/7386 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



5. ISCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 5737 Registro Generale 22579

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30516/7387 del 31/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 4898 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 986 del 03/03/2010 (RICOGNIZIONE DI DEBITO, QUIETANZA E RINUNCIA)
3. Annotazione n. 987 del 03/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

6. ISCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 26069

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 100431/16077 del 19/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 3236 del 05/08/2010 (800 RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)
7. ISCRIZIONE del 28/09/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 20980

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 101616/16730 del 24/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1300 del 08/04/2011 (RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)



8. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 17564

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. DELLA CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 3360/2017 del 17/07/2017



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 307/2017 R.G. Es - RELAZIONE - LOTTO UNICO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	9	63	16	-	C/2	4	388 mq	Totale: 384 mq	Euro 340,46
Indirizzo VIA PORCOZZONE n.2 piano: 1,2,3;									
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02337520429		Proprietà per 24/24	

**COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :**

N.C.E.U. Comune di TRECATELLI :

- In direzione Nord con abitazione distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.2 di proprietà della stessa ditta;
- In direzione Sud con abitazione distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.3 di proprietà della stessa ditta;
- In direzione Ovest si affaccia su B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.13 posta al piano terra;
- In direzione Est si affaccia su B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.11 posta al piano terra;
- Nei piani secondo e terzo risulta isolato
- Al di sotto è presente un magazzino distinto al catasto al foglio 9, particella 63, sub.15 di proprietà della ditta Torre S.R.L..



### STORICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

N.C.E.U. Comune di TRECATELLI :

- Unità ||| dal 09/11/2015: FG. 9 MAPP. 63 SUB. 16, categoria C/2, classe 4, consistenza 388 mq, superficie catastale 384 mq, rendita 240,46 Euro;
- Situazione dell'unità ||| dal 16/10/2015: FG. 9 MAPP. 63 SUB. 16, categoria C/2, classe 4, consistenza 388 mq, rendita 240,46 Euro.

L'immobile proviene dal Comune di Ripe H322, è stato trasferito al comune di Trecastelli sezione Ripe M318C.

### SITUAZIONE DELL'UNITA' |||

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 16/10/2015 LEGGE REGIONALE N. 18 proveniente dal comune di Ripe H322; trasferito al comune di Trecastelli sezione Ripe M318C. (n. 13/2015);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

- Situazione degli intestati dal 16/10/2015:

||| - ||| S.R.L. con sede in SENIGALLIA, codice fiscale 02337520429

La planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente l'immobile in Comune di TRECATELLI FG. 9 mapp. 63 sub.16 risulta **non conforme** a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo. Gli ultimi lavori eseguiti non essendo conclusi, non risultano nemmeno inseriti nelle variazioni catastali, pertanto agli atti è ancora presente la planimetria riferita all'ultimo stato dell'immobile.



Risulta pertanto necessario quando saranno conclusi i lavori, sopprimere il subalterno 16 e frazionare e fondere la superficie per creare i nuovi sub. relativi alle varie unità immobiliari ricavate, riallineando la situazione esistente dell'immobile (a fine lavori), con la documentazione presente agli atti del Comune di Trecastelli.

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

#### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

1. ISCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 26069

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 100431/16077 del 19/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3236 del 05/08/2010 (800 RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)

2. ISCRIZIONE del 28/09/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 20980

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 101616/16730 del 24/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1300 del 08/04/2011 (RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)

3. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 17564

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. DELLA CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 3360/2017 del

17/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**2) Edificio A**

Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Trecastelli

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	9	63	7	-	C/2	4	192 mq	Totale: 237 mq	Euro 118,99
Indirizzo		VIA PORCOZZONE n.2 piano:T-1;							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02337520429		Proprieta' per 24/24	

**COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :**



N.C.E.U. Comune di TRECATELLI :

- In direzione Nord, Sud ed Ovest con B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.11;
- In direzione Est con magazzino distinto al catasto al foglio 9, particella 63, sub.8 di proprietà della stessa ditta;

**STORICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :**



N.C.E.U. Comune di TRECATELLI :

- Unità ||| dal 09/11/2015: FG. 9 MAPP. 63 SUB. 7, categoria C/2, classe 4, consistenza 192 mq, rendita 118,99 Euro



- Situazione dell'unità ||| dal 16/10/2015: FG. 9 MAPP. 63 SUB. 7, categoria C/2, classe 4, consistenza 192 mq, rendita 118,99 Euro

L'immobile proviene dal Comune di Ripe H322, è stato trasferito al comune di Trecastelli sezione Ripe M318C.



### **SITUAZIONE DELL'UNITA' |||**

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 16/10/2015 LEGGE REGIONALE N. 18 proveniente dal comune di Ripe H322; trasferito al comune di Trecastelli sezione Ripe M318C. (n. 13/2015);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI**

- Situazione degli intestati dal 16/10/2015:

||| - ||| S.R.L. con sede in SENIGALLIA, codice fiscale 02337520429



La planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente l'immobile in Comune di TRECATELLI FG. 9 mapp. 63 sub.7 risulta **conforme** a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo.

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.



## ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 03/07/2001 - Registro Particolare 7987 Registro Generale 12352

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 52/649 del 07/03/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 2530 Registro Generale 3836

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/3577 del 27/04/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 12651 Registro Generale 22577

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30514/7385 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA (ARTT. 17 E 40 L.28/2/85, N. 47)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1010 del 1986

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 12652 Registro Generale 22578

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30515/7386 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 5737 Registro Generale 22579

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30516/7387 del 31/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4898 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 986 del 03/03/2010 (RICOGNIZIONE DI DEBITO, QUIETANZA E RINUNCIA)

3. Annotazione n. 987 del 03/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

6. ISCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 26069

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 100431/16077 del 19/11/2009

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 307/2017 R.G. Es - RELAZIONE - LOTTO UNICO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3236 del 05/08/2010 (800 RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)



7. ISCRIZIONE del 28/09/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 20980

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 101616/16730 del 24/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 1300 del 08/04/2011 (RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)

8. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 17564

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. DELLA CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 3360/2017 del 17/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 3) Edifici B,C,D,E



Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Trecastelli

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	9	63	8	-	C/2	1	283 mq	Totale: 333 mq	Euro 106,69
Indirizzo		VIA PORCOZZONE n.2 piano:T;							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02337520429		Proprieta' per 24/24	

### COERENZE DELLE UNITA' IMMOBILIARI :



N.C.E.U. Comune di TRECATELLI :

EDIFICIO B:

- In direzione Nord ed Ovest con magazzino distinto al catasto al foglio 9, particella 63, sub.7 di proprietà della stessa ditta;
- In direzione Sud ed Est con B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.11;

EDIFICIO C,D:

- In tutte le direzioni confinano con B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.11;

EDIFICIO E:

- In direzione Nord, Sud ed Ovest con B.C.N.C. (area esterna comune) distinta al catasto al foglio 9, particella 63, sub.11;
- In direzione Est con terreno distinto al catasto al foglio 9, particella 129 di proprietà della stessa ditta;

#### **STORICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :**

N.C.E.U. Comune di TRECATELLI :

- Unità ||| dal 09/11/2015: FG. 9 MAPP. 63 SUB. 8, categoria C/2, classe 1, consistenza 283 mq, superficie catastale 333 mq, rendita 106,69 Euro;
- Situazione dell'unità ||| dal 16/10/2015: FG. 9 MAPP. 63 SUB. 8, categoria C/2, classe 1, consistenza 283 mq, rendita 106,69 Euro.

L'immobile proviene dal Comune di Ripe H322, è stato trasferito al comune di Trecastelli sezione Ripe M318C.



### **SITUAZIONE DELL'UNITA' |||**

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 16/10/2015 LEGGE REGIONALE N. 18 proveniente dal comune di Ripe H322; trasferito al comune di Trecastelli sezione Ripe M318C. (n. 13/2015);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI**

- Situazione degli intestati dal 16/10/2015:

||| S.R.L. con sede in SENIGALLIA, codice fiscale 02337520429

La planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente l'immobile in Comune di TRECATELLI FG. 9 mapp. 63 sub.7 risulta **conforme** a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo.

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

1. TRASCRIZIONE del 03/07/2001 - Registro Particolare 7987 Registro Generale 12352

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 52/649 del 07/03/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 307/2017 R.G. Es - RELAZIONE - LOTTO UNICO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2. TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 2530 Registro Generale 3836

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/3577 del 27/04/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



3. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 12651 Registro Generale 22577

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30514/7385 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA (ARTT. 17 E 40 L.28/2/85, N. 47)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1010 del 1986



4. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 12652 Registro Generale 22578

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30515/7386 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 5737 Registro Generale 22579

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30516/7387 del 31/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 4898 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 986 del 03/03/2010 (RICOGNIZIONE DI DEBITO, QUIETANZA E RINUNCIA)

3. Annotazione n. 987 del 03/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

6. ISCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 26069

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 100431/16077 del 19/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 3236 del 05/08/2010 (800 RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)

7. ISCRIZIONE del 28/09/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 20980

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 101616/16730 del 24/09/2010



Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 307/2017 R.G. Es - RELAZIONE - LOTTO UNICO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1300 del 08/04/2011 (RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)

8. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 17564

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. DELLA CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 3360/2017 del 17/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4) Terreno

Catasto Terreni C.T. Comune di Trecastelli

IDENTIFICATIVI:									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	9	129		-	SEMIN ARBOR	6	08 26	Euro 1,71	Euro 2,35
Indirizzo		VIA PORCOZZONE							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02337520429		Proprietà per 24/24	

#### COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

C.T. Comune di TRECATELLI :

- In direzione Nord ed Est con terreno distinto al Foglio 9, mappale 176;
- In direzione Ovest con terreno e fabbricati distinti al catasto al foglio 9, mappale 63, dove sono posizionati gli altri immobili oggetto di perizia di proprietà della stessa ditta;
- In direzione Sud con un piccolo fiume, oltre il quale sono presenti altri terreni.

## SITUAZIONE DELL'UNITA' |||

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 14/10/2015 LEGGE REGIONALE N. 18 proveniente dal comune di Ripe H322; trasferito al comune di Trecastelli sezione Ripe M318C. (n. 4/2015)

## SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

- Situazione degli intestati dal 14/10/2015:

||| - ||| S.R.L. con sede in SENIGALLIA, codice fiscale 02337520429

La mappa attualmente agli atti del Catasto Terreni inerente il terreno in Comune di TRECATELLI FG. 9 mapp. 129 risulta **conforme** a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo. Sarebbe necessario un picchettamento per rilevare i confini di proprietà dell'immobile, in particolare con il terreno posto catastalmente al Foglio 9, mappale 176.

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

## ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 03/07/2001 - Registro Particolare 7987 Registro Generale 12352

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 52/649 del 07/03/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 2530 Registro Generale 3836

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/3577 del 27/04/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



3. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 12652 Registro Generale 22578

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30515/7386 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



5. ISCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 5737 Registro Generale 22579

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30516/7387 del 31/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4898 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 986 del 03/03/2010 (RICOGNIZIONE DI DEBITO, QUIETANZA E RINUNCIA)

3. Annotazione n. 987 del 03/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

6. ISCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 26069



Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 100431/16077 del 19/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3236 del 05/08/2010 (800 RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)

7. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 17564

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. DELLA CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 3360/2017 del

17/07/2017



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## 5. Stato di possesso degli immobili

rif. quesiti 2 e) e 2 f)

Come verificato da sopralluoghi effettuati, l'immobile oggetto di pignoramento risulta non utilizzato, in stato di abbandono.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 6. Vincoli ed oneri giuridici

rif. quesito 2 g)

Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla relazione allegata in atti e depositata dal soggetto precedente, del Notaio GIORGIO CASTIGLIONI di Bologna (BO) ed iscritto al Collegio Notarile di Bologna.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto, in qualità di esperto, ha provveduto a verificare presso la locale conservatoria dei RR.II. di Ancona se dal periodo di redazione della relazione notarile, datata 9 novembre 2017, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.

Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio GIORGIO CASTIGLIONI.

Il sottoscritto elenca i seguenti vincoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

L'acquirente è obbligato a sanare le difformità urbanistico-catastali-ambientali specificate nella presente perizia, se non prima sanate dall'attuale proprietario.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA, A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni di interesse:

5. ISCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 5737 Registro Generale 22579

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 30516/7387 del 31/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



1. Annotazione n. 4898 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 986 del 03/03/2010 (RICOGNIZIONE DI DEBITO, QUIETANZA E RINUNCIA)

3. Annotazione n. 987 del 03/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)



6. ISCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 26069

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 100431/16077 del 19/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 3236 del 05/08/2010 (800 RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)

7. ISCRIZIONE del 28/09/2010 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 20980

Pubblico ufficiale COZZA ROCCO Repertorio 101616/16730 del 24/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1300 del 08/04/2011 (RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)



8. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 17564

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. DELLA CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 3360/2017 del 17/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO-CATASTALI**

Sono presenti delle difformità urbanistico-edilizie-ambientali e catastali già menzionate nel capitolo 2.

Descrizione dell'immobile e 4. Dati catastali e planimetrie. Tali difformità dovranno essere sanate per procedere ad una corretta procedura di vendita dell'immobile come specificato nei capitoli seguenti.



## 7. Altre informazioni

rif. quesito 2 h)

> Non essendo l'immobile ad oggi inserito in un contesto condominiale, non si può parlare di millesimi condominiali né di alcun tipo di spese condominiali.

> I precedenti proprietari e i relativi atti di acquisto sono indicati nel capitolo 4. (Dati catastali – planimetrie) alla sezione dedicata alla SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 8. Documentazione urbanistica

rif. quesito 2 i)

In data 24 settembre 2019 la sottoscritta, in qualità di CTU, presenta richiesta formale di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Trecastelli per verificare la presenza di pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e successivamente, in data 23/10/2019 si richiede il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni [rif. Allegato 6]. In data 08/11/2019 la sottoscritta si è recata a seguito di mail di conferma di reperimento della documentazione, presso l'ufficio tecnico del Comune di Trecastelli per effettuare l'accesso agli atti edilizi dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e vengono forniti i seguenti documenti: [rif. Allegato 6]

- DIA n.976/2007 del 12/04/2007 per manutenzione straordinaria di fabbricato, con relativa richiesta, elenco delle lavorazioni previste e tavole dello stato attuale dell'immobile principale;
- Concessione edilizia in sanatoria n.15 del 11/09/2001 relativa all'immobile censito al catasto al sub 8, edificio "D" con relativa richiesta, pagamento degli oneri e tavola con planimetria dell'immobile;
- Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 10990 del 25/10/2019.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Con l'occasione, viene visionato anche il piano di recupero previsto nell'area di interesse.

Successivamente in data 02/04/2020 viene richiesto l'accesso agli atti anche agli Uffici del Genio Civile di Ancona, vista la presenza nella DIA per manutenzione straordinaria, di una camicia di deposito per lavori strutturali. In data 02/07/2020 viene effettuato l'accesso agli atti richiesto anche per quanto riguardano le opere strutturali. [rif. Allegato 6]

Vi sono delle differenze che dovranno essere sanate.

Come specificato in precedenza, oltre a piccole difformità degli edifici destinati a magazzino, l'unità ||||| principale è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, demolizioni, ricostruzioni, variazioni interne, modifiche ai prospetti etc. mai autorizzate ed approvate da parte del Comune di Trecastelli.

Si consiglia di riprendere mediante un Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità lo stato ad oggi presente sul luogo, e proseguire con l'ottenimento di un'autorizzazione Paesaggistica e una variante al Genio Civile (anche se ad oggi non è accertata la presenza di difformità strutturali) terminando successivamente i lavori delle finiture interne, la parte impiantistica e la sistemazione esterna. Va riallineata alla fine dei lavori anche la planimetria catastale.

Per quanto riguarda di terreno attualmente non edificato, non sono presenti pratiche edilizie relative a riguardo.

La sottoscritta esegue la ricerca della documentazione catastale consultando il Servizio "Sister", portale telematico per consultazione banche dati catastali. In allegato si riporta mappa catastale in scala 1:2000 [rif. Allegato 3].

#### **COSTI PER SANARE LE DIFFORMITÀ**

- 1) Accertamento di conformità comprensivo di sanzioni amministrative:

(Permesso di Costruire,  
variante al deposito al Genio Civile,  
Autorizzazione Paesaggistica)

2) Oneri per il tecnico



80.000 Euro
10.000 Euro
<hr/>
90.000 Euro

## 9. Attestato di prestazione energetica

ref. quesito 2 l)



Gli immobili in oggetto, sia quelli a destinazione d'uso abitativa che quelli ad uso magazzino non sono dotati di impianto di riscaldamento, pertanto non rientrano tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica, come specificato nel DM 26/06/2015 (linee guida):

### Appendice A -Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

d) *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);*

f) *i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;*

g) *i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:*

- *agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;*

Pertanto non si fornisce la documentazione richiesta, in quanto non dovuta.

## 10. Stima

ref. quesito 2 m)



### 1. IMMOBILE PRINCIPALE AD USO ABITATIVO



## CONSISTENZA

Detto fabbricato, così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta le seguenti superfici:

APPARTAMENTO 1	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	31,17 mq
zona giorno	11,28 mq
bagno	5,28 mq
ingresso	2,35 mq
disimpegno	1,3 mq
disimpegno	3,04 mq
camera	11,53 mq
camera	15,03 mq
bagno	3,7 mq
scoperto	4,14 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>88,82 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>115,63 mq</b>

APPARTAMENTO 2	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	31,17 mq
zona giorno	10,77 mq
bagno	5,28 mq
ingresso	2,2 mq
disimpegno	1,3 mq
disimpegno	3,04 mq
camera	11,53 mq
camera	15,03 mq
bagno	3,7 mq
scoperto	4,14 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>88,16 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>114,1 mq</b>

APPARTAMENTO 3	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	28,78 mq
bagno	4,48 mq
disimpegno	3,75 mq
disimpegno	3,29 mq
camera	14,68 mq
camera	15,08 mq
bagno	3,33 mq
ripostiglio	3,57 mq
scoperto	4,13 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>81,09 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>101,82 mq</b>

APPARTAMENTO 4	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	37,25 mq
bagno	5,14 mq
disimpegno	3,19 mq
disimpegno	2,3 mq
disimpegno	4,78 mq
camera	17,76 mq
bagno	12,49 mq
camera	12,76 mq
disimpegno	4,41 mq
camera	17,99 mq
scoperto	4,08 mq
scoperto	3,34 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>125,49 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>160,3 mq</b>

APPARTAMENTO 5	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	22,55 mq
bagno	4,71 mq
ingresso	2,27 mq
ripostiglio	4,74 mq
camera	17 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>51,27 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>62,98 mq</b>

APPARTAMENTO 6	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	31,81 mq
ripostiglio	3,59 mq
ingresso	1,48 mq
cucina	7,28 mq
camera	11,34 mq
camera	17,03 mq
bagno	5,21 mq
disimpegno	5,6 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>83,34 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>104,26 mq</b>

APPARTAMENTO 7	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	31,2 mq
ingresso	3,6 mq
disimpegno	6,34 mq
camera	11,08 mq
camera	15,9 mq
bagno	5,51 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>73,63 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>93,61 mq</b>



APPARTAMENTO 8	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	30,41 mq
bagno	3,28 mq
ingresso	4,07 mq
camera	13,76 mq
camera	8,26 mq
bagno	4,3 mq
disimpegno	2,47 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>66,55 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>86,93 mq</b>

APPARTAMENTO 9	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	34,69 mq
ripostiglio	2,91 mq
disimpegno	6,91 mq
scoperto	5,87 mq
camera	13,76 mq
camera	8,26 mq
bagno	4,3 mq
disimpegno	2,47 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>79,17 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>101,17 mq</b>

APPARTAMENTO 10	
VANO	SUP. NETTA
zona giorno	28,67 mq
bagno	4,94 mq
disimpegno	7,29 mq
scoperto	6,03 mq
camera	13,76 mq
camera	8,26 mq
bagno	4,3 mq
disimpegno	2,47 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>75,72 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>98,49 mq</b>

APPARTAMENTO 11	
VANO	SUP. NETTA
ingresso	3,63 mq
zona giorno	26,69 mq
disimpegno	2,08 mq
scoperto	4,57 mq
camera	18,12 mq
camera	9,82 mq
bagno	4,88 mq
scoperto	3,55 mq
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>73,34 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>92,65 mq</b>

PARTI COMUNI	
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>60 mq</b>
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>67,57 mq</b>
<b>TOT. SUP. NETTE</b>	<b>946,58 mq</b>
<b>TOT. SUPERFICI LORDE</b>	<b>1199,51 mq</b>

### VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima di fabbricati.

- 1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO  
DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.



È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.



L' Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Trecastelli, zona suburbana/FRAZIONI DI PASSO RIPE E BRUGNETTO, per destinazioni residenziali, in stato conservativo normale e tipologia ABITAZIONI CIVILI, prevede un range che va da un minimo di €. 930,00 ad un massimo di €. 1.350,00 per superficie lorda.



**agenzia entrate** delle Finanze  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2  
 Provincia: ANCONA  
 Comune: TRECATELLI  
 Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI DI PASSO RIPE E BRUGNETTO  
 Codice zona: E1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1350	L	3,1	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	980	L	2,5	3,5	L
Box	Normale	465	670	L	1,9	2,5	N
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3,5	4,8	N

Stampa      Legenda

**RIEPILOGANDO si ha:**

valore di mercato O.I.A.T. = €/mq 930,00 + €/mq 1.350,00 = €/mq 2.280,00/2 = **€/mq 1.140,00** (valore medio)



Si diminuisce il valore di circa il 30% vista la diminuzione di prezzo che deve determinarsi perché l'unità è priva di alcune finiture. In particolare tutti gli appartamenti e le parti comuni sono prive di finestre, porte, massetti, pavimenti, battiscopa, rivestimenti, sanitari, intonaci (solo su alcune



Firmato Da: QUAGLIA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG C.A.3 Serial#: 54473249c3e07f76076dc68bde3068



zone), tinteggiature, ed impianti idrico-sanitario, di riscaldamento, elettrico e fognario. Di seguito una ipotesi di stima dei costi per concludere i lavori e poter vendere gli immobili.

TARIFFA	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO	QUANTITA'	IMPORTO
06.01.007.001	Intonaco per uso civile costituito da rinzaffo, abbozzo e ultimo strato. Per uno spessore di cm 2,0. Eseguito all'interno.	mq	€ 26,53	2510	€66 590,30
06.02.005.002	Fornitura e posa in opera di rivestimento di pareti con piastrelle in gres porcellanato.	mq	€ 49,06	370	€ 18 152,20
06.04.008.004	Pavimento in gres porcellanato, fornito e posto in opera	mq	€ 37,96	950	€36 062,00
06.06.006.004	Fornitura e posa in opera di zoccolini battiscopa in legno. In rovere spessore medio 1 cm, altezza 7 cm circa.	m	€ 14,85	1240	€ 18 414,00
09.01.009.001	Portoncini d'ingresso interni. Ad un'anta, misure standard (dimensione luce netta cm 90x210)	cad	€ 473,11	11	€ 5 204,21
09.01.007.001	Porte in legno di Abete tamburate. Ad un'anta, misure standard (dimensioni luce netta cm 75-80-90 x 210).	cad	€ 363,44	65	€ 23 623,60
09.01.018	Infissi esterni pr finestre e porte finestra in legno di Pino di Svezia.	mq	€ 259,85	200,13	€52 003,78
09.05.006.013	Vetrate termoacustiche isolanti. Vetro camera 5-15-5	mq	€ 47,35	200,13	€ 9 476,16
03.01.001.001	Massetto di sabbia e cemento. Per spessori fino a 7 cm.	mq	€ 14,08	950	€ 13 376,00
12.01.004.001	Tinteggiatura con idropittura vinilica.	mq	€ 7,43	4670	€34 698,10
13.03.008.003	Radiatori in acciaio. Altezza x larghezza = cm 76 x cm 100	cad	€ 245,41	50	€ 12 270,50
14.02.002.003	Lavabo in porcellana vetrificata	cad	€ 137,13	17	€ 2 331,21
14.02.008.003	Vaso igienico in porcellana vetrificata	cad	€ 293,46	17	€ 4 988,82
14.02.009	Cassetta di scarico del tipo ad incasso	cad	€ 164,14	17	€ 2 790,38
14.02.016	Bidet sospeso a parete	cad	€ 223,63	17	€ 3 801,71
14.02.022.004	Piatto per doccia in porcellana vetrificata	cad	€ 258,25	17	€ 4 390,25
N.P. 01	Scale prefabbricate	cad	€ 1 000,00	5	€ 5 000,00
N.P. 02	Impianto elettrico	cad	€ 1 500,00	11	€ 16 500,00
N.P. 03	Impianto idrico	cad	€ 2 500,00	11	€ 27 500,00
N.P. 04	Impianto gas	cad	€ 1 500,00	11	€ 16 500,00
N.P. 05	Impianto scarichi	cad	€ 2 000,00	11	€ 22 000,00
				TOTALE	€ 395 673,22

Pertanto il valore unitario dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è **€/mq 798,00**.

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 1.199,51 x €. 798,00 = €. 957.208,98



A tale valore deve essere detratto il costo per le sanatorie edilizie come relazionato nei precedenti paragrafi e pari ad **Euro 90.000,00** stimati.

Pertanto si ha: €. 957.208,98 - € 90.000,00 = **€ 867.208,98**

arrotondato a **€ 870.000,00 (ottocentotrentamila/00 Euro)**



## 2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.



I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune



Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).



#### DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt -$  spese di parte padronale.



Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

#### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso una indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,04, calcolato con la formula  $r = \Sigma Bf / \Sigma V$  applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



#### DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio ||||| dell'Agenzia del Territorio per la zona di Trecastelli, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.



**genzia entrate** delle Finanze  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2  
 Provincia: ANCONA  
 Comune: TRECASTELLI  
 Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI DI PASSO RIPE E BRUGNETTO  
 Codice zona: E1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1350	L	3,1	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	980	L	2,5	3,0	L
Box	Normale	455	670	L	1,9	2,5	N
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3,5	4,8	N

Stampa      Legenda

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 3,7 (media tra 3,1 e 4,3 €/mq. x mese) per i fabbricati in condizioni normali.

Come nella valutazione precedente, si diminuisce il valore di un ulteriore 30% vista la diminuzione di prezzo che deve determinarsi perché l'unità ||||| è priva di alcune finiture.

Pertanto il valore unitario dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è €/mq 2,59.

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie totale netta da considerare mq. 946,58

Canone annuo Totale = mq. 946,58 x 2,59 = €. 2.451,64 al mese x 12 = €. 29.419,71 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 29.419,71 – 10% = €. 26.477,74 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità |||||

Bf/r = €. 26.477,74/0,04 = € 661.943,48



A tale valore deve essere detratto il costo per le sanatorie edilizie come relazionato nei precedenti paragrafi e pari ad Euro 90.000,00 stimati.

Pertanto si ha: € 661.943,48 - € 90.000,00 = € 571.943,48  
arrotondato a € 570.000,00 (cinquecentosettantamila/00 Euro)



### 3) STIMA PER COMPARAZIONE



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 [ ] 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 |||||
- Eventuale ||||| oramicità.
- 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 |||||, 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 ||||| (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.



Da una ricerca effettuata sulla base dei parametri sopra indicati, si sono individuate n.8 abitazioni ad oggi in vendita comparabili con l'immobile oggetto di stima. Di seguito si riporta una tabella delle caratteristiche e dei prezzi di vendita.

	zona	superficie (mq)	n. camere	n. bagni	piano	anno costruzione/ ristrutturazione	accessori	prezzo di vendita
1	zona Ripe	78	2	1	1	ristrutturato	balcone e garage	€ 125 000,00
2	zona Monte Porzio	81	2	1	1	2006	balcone, garage	€ 120 000,00
3	zona Passo Ripe	80	2	2	1	2005	balcone, garage e cantina	€ 125 000,00
4	zona Passo Ripe	75	2	1	1	2001	balcone, terrazza e garage	€ 120 000,00
5	zona Monterado	93	2	1	3	1970 ristrutturato	balcone e garage	€ 110 000,00
6	zona Ripe	68	1	1	2	ristrutturato	terrazza	€ 135 000,00
7	zona Ostra	77	2	1	1	ristrutturato	garage, balcone e terrazza	€ 120 000,00
8	zona Passo Ripe	71	2	1	1	2005	balcone e garage	€ 120 000,00
								<b>€ 121 875,00</b>

Si ritiene opportuno fare una media dei prezzi di vendita in tabella e diminuire la cifra ottenuta di un 10% in quanto alcuni prezzi potrebbero essere soggetto di trattative per la compravendita.

Da tali considerazioni si ottiene il seguente valore:

$$(125.000+120.000+125.000+120.000+110.000+135.000+120.000+120.000)/8 = € 121.875,00$$

$$€ 121.875,00 - 10\% = € 109.687,50$$

Gli appartamenti sono n.11, pertanto € 109.687,50 x 11 = € 1.206.562,50

Come nella valutazione precedente, si diminuisce il valore di un ulteriore 30% vista la diminuzione di prezzo che deve determinarsi perché l'unità ||||| è priva di alcune finiture.

$$€ 1.273.593,75 - 30\% = 844.593,75$$

A tale valore deve essere detratto il costo per le sanatorie edilizie come relazionato nei precedenti paragrafi e pari ad Euro 90.000,00.

$$\text{Pertanto si ha: } € 844.593,75 - € 90.000,00 = € 754.593,75$$

arrotondato a **€ 750.000,00 (settecentocinquantamila/00 Euro)**

Inoltre si ritiene di dover considerare il computo metrico delle opere di urbanizzazione allegato alla deliberazione C.C. di Ripe n. 65 del 21/12/2010 relativa all'approvazione definitiva del Piano di Recupero del complesso edilizio "La Tabaccaia", che dovranno essere realizzate a completamento delle abitazioni previste, che comprendono:

- linea fognatura acque bianche
- marciapiede
- strada
- parcheggio pubblico
- linea alimentazione metano
- illuminazione pubblica
- realizzazione ponticello

Per un totale previsto di 62.700,26 euro. Su tale computo si ritiene di dover aggiungere altre opere di urbanizzazione riguardanti la linea di fognatura delle acque provenienti dai bagni e dalle cucine, la linea di adduzione idrica ed elettrica ed i relativi pozzetti. Si ritiene pertanto opportuno considerare una cifra di **100.000,00 Euro**.

Concludendo si può fare la media dei valori sopra ottenuti dalle tre stime, e decurtare le spese per le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la fruibilità degli appartamenti:

$$(870.000,00 + 570.000,00 + 750.000,00)/3 = 730.000,00 - 100.000,00 = 630.000,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a **€ 630.000,00 (seicentotrentamila/00 Euro)**



## **2. IMMOBILI AD USO MAGAZZINO**

Per la valutazione degli immobili ad uso magazzino, si possono fare una serie di valutazioni che riguardano il loro stato attuale e la previsione di una loro trasformazione come previsto nel piano di recupero legato alla zona in cui sono compresi. Ad oggi, dei 5 immobili distinti al catasto al sub 7 ed 8, n.3 riversano in condizioni di inutilizzabilità in quanto collabenti, mentre n.2 seppur in condizioni non buone, possono ancora svolgere la loro funzione di magazzino e ricovero attrezzi e macchinari.

Ricadono tutti, secondo le prescrizioni del P.R.G. del Comune di Trecastelli, in zona "B8: AREE CON VINCOLO DI EDIFICI E MANUFATTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI". Dovranno essere tutti demoliti, le macerie smaltite e le loro superfici e volumi saranno riutilizzati per la costruzione di un nuovo unico edificio a carattere residenziale.

### **CONSISTENZA**

IMMOBILE SUB. 7: superficie netta 184,60 mq, volume 1400 mc

IMMOBILE SUB. 8 – EDIFICIO A: superficie netta 51,65 mq, volume 151 mc

IMMOBILE SUB. 8 – EDIFICIO B: superficie netta 103,00 mq, volume 266,30 mc

IMMOBILE SUB. 8 – EDIFICIO C: superficie netta 32,60 mq, volume 85,40 mc

IMMOBILE SUB. 8 – EDIFICIO D: superficie netta 111,70 mq, volume 342,15 mc

Area forfettaria di terreno adiacente gli immobili: 1500 mq

Si possono prendere in considerazione, per una valutazione dell'area degli immobili considerando anche una porzione di terreno i valori minimi di aree edificabili del Comune di Ripe per la località di Passo Ripe, considerando la zona residenziale con indice da 1,51 a 2 mc/mq, per terreni fino a 1.000 mq, e tra 1.001 a 5.000 mq con opere in zona "B" di PRG ad oggi in vigore per il Comune di Trecastelli [rif. Allegato 10].

Per determinare in via generale il valore delle aree, si considerano i seguenti dati:

1. superficie dell'area;
2. presenze arboree protette o di particolare pregio;
3. presenza di edifici.

Come indicato nella descrizione non vi è presenza di essenze arboree di valore, mentre per considerare le opere presenti che andranno demolite si stima mediante computo le spese che si potrebbero sostenere per la demolizione degli stessi.

Pertanto si ha:

69,73 Euro/mq x 1000 mq = 69.730,00 Euro

66,94 Euro/mq x 500 mq = 33.470,00 Euro

Per un totale di 69.730,00 + 33.470,00 = 103.200 Euro

TARIFFA	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO	QUANTITA'	IMPORTO
02.03.001.001	Demolizione totale di fabbricati. Per edifici isolati fuori dai centri urbani	mc	€ 17,64	1822,425	€ 32 147,58
02.01.007	Trasporto a discarica	mc	€ 2,64	1822,425	€ 4 811,20
N.P. 01	Oneri smaltimento laterizi	mc	€ 25,00	518	€ 12 950,00
N.P. 02	Oneri smaltimento lamiere	mq	€ 15,00	272	€ 4 080,00
N.P. 03	Oneri smaltimento altri materiali				€ 3 000,00
				TOTALE	€ 56 988,78

Si può considerare che per la demolizione e smaltimento degli immobili, considerando che alcuni di essi sono quasi del tutto crollati sarebbero necessari circa 57.000 euro. Questa cifra potrebbe essere detratta dal valore dell'area.

Pertanto si ha: 103.200 – 57.000 = 46.200 Euro

A questa cifra si ritiene corretto aggiungere gli oneri di urbanizzazione primari e secondari ed i costi di costruzione che si dovrebbero sostenere, se questi edifici non fossero esistenti.

- IMMOBILE SUB. 7 - OO.UU. Primari = E. 4.830,00; OO.UU. Secondari = E. 4.144,00; Costo Costruz. = E. 3.370,00;

- IMMOBILE SUB. 8 – EDIFICIO A - OO.UU. Primari = E. 521,00; OO.UU. Secondari = E. 447,00; Costo Costruz. = E. 627,00;

- IMMOBILE SUB. 8 – EDIFICIO B - OO.UU. Primari = E. 919,00; OO.UU. Secondari = E. 788,00; Costo Costruz. = E. 1.163,00;

- IMMOBILE SUB. 8 – EDIFICIO C - OO.UU. Primari = E. 295,00; OO.UU. Secondari = E. 253,00; Costo Costruz. = E. 441,00;

- IMMOBILE SUB. 8 – EDIFICIO D - OO.UU. Primari = E. 1.180,00; OO.UU. Secondari = E. 1.013,00; Costo Costruz. = E. 1.250,00.

**Per un totale di 21.241,00 euro**

Si otterrebbe così la somma 46.200,00 + 21.241,00 Euro = 67.441,00 euro

arrotondato a **€ 67.400,00 (sessantasettemilaquattrocento/00 Euro)**

### **3. TERRENO**

Il terreno oggetto di perizia, secondo le prescrizioni del P.R.G. del Comune di Trecastelli, ricade in parte in zona "B8 : AREE CON VINCOLO DI EDIFICI E MANUFATTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI", in parte in zona "E2 : AREE AGRICOLE IN CUI RICADONO VINCOLI DI CORSI D'ACQUA PPAR" ed in parte in zona "E9 : AREE C DI QUALITA' DIFFUSE". Di seguito si riporta la consistenza del bene immobile sulla base della sua superficie distinta per zone omogenee di P.R.G.:

#### **CONSISTENZA**

La superficie totale della Particella che individua il terreno oggetto di perizia è pari a 826 mq, di cui, sovrapponendo le planimetrie del PRG con quelle catastali, circa 400 mq ricadono in zona B8, ed i restanti 426 mq in zona E2 ed E9.

#### **VALUTAZIONE BENE IMMOBILE**

Allo scopo di addivenire al più probabile valore di mercato nella reale consistenza e destinazione urbanistica del bene, si applica la deliberazione numero 91 del 06/07/2015 "Valori minimi aree edificabili in zona agricola ai fini accertamento tassa I.M.U.", per aree ricadenti in Zona E, secondo quanto stabilito dalla giunta comunale del Comune di Trecastelli [rif. Allegato 10].

Per determinare in via generale il valore delle aree, si considerano i seguenti dati:

1. superficie dell'area;
2. presenze arboree protette o di particolare pregio;
3. presenza di edifici.

Come indicato nella descrizione del terreno non vi è presenza di essenze arboree di valore, e nemmeno costruzioni edili o di altro genere. Pertanto si può considerare il valore minimo stabilito dalla delibera.

Pertanto si ha:

20 Euro/mq x 426 mq = 8.520,00 Euro

Per la restante parte, si possono prendere in considerazione i valori minimi di aree edificabili del Comune di Ripe per la località di Passo Ripe, considerando la zona residenziale con indice da 1,51 a 2 mc/mq, per terreni fino a 1000 mq, senza opere in zona "B" di PRG ad oggi in vigore per il Comune di Trecastelli [rif. Allegato 10].

Per determinare in via generale il valore delle aree, si considerano i seguenti dati:

4. superficie dell'area;
5. presenze arboree protette o di particolare pregio;
6. presenza di edifici.

Come indicato nella descrizione del terreno non vi è presenza di essenze arboree di valore, e nemmeno costruzioni edili o di altro genere. Pertanto si può considerare il valore minimo stabilito.

Pertanto si ha:

$23,24 \text{ Euro/mq} \times 400\text{mq} = 9.296,00 \text{ Euro}$

Sommando le due porzioni si ha:  $8.520,00 \text{ Euro} + 9.296,00 \text{ Euro} = 17.816,00 \text{ Euro}$

arrotondato a **€ 17.800,00 (diciassettemilaottocento/00 Euro)**

## 11. Quote indivise

rif. quesito 2 n)

Il bene immobile è in piena proprietà della ditta ||||| S.R.L.. Non si parla quindi di quote di proprietà indivise.

## 12. Conclusioni

Il valore di mercato del lotto considerando le opportune detrazioni per gli oneri dovuti per le sanatorie sopra specificate, è una somma dei valori riportati in base alle tre stime effettuate.

**Stima edificio principale: valore lotto = € 630.000,00**

**Stima tipo immobili uso magazzino: valore lotto = € 67.400,00**

**Stima terreno: valore lotto = € 17.800,00**

**VALORE totale**

**$(630.000,00+67.400,00+17.800,00) = 715.200,00 \text{ €}$**

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

**CONGEDO C.T.U.**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Io sottoscritto C.T.U. dichiara inoltre di aver adempiuto all'onere di cui al punto 3 del verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.

Con osservanza,

Fabriano, 20/07/2020

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

