

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bernardini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.25 Fraz. Ponte Rio, interno 3, piano piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.19, interno 4, piano Piano Terra	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n., interno 6, piano Piano Terra.....	11
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 33, interno 7, piano Piano Primo	11
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.27, interno 8, piano Piano Primo	12
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica, interno 9, piano Piano Primo e Piano Secondo.....	12
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 21, interno 10, piano Piano Primo e Piano Secondo	13
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.17, interno 11, piano Piano Primo	13
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.11, interno 12, piano Piano Primo	14
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica	15
Lotto 1	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	21



Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Patti	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34



Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 4.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	37
Patti	37
Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 5.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali	43
Precisazioni.....	44
Patti	44
Stato conservativo	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica.....	47



Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 6.....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali	49
Precisazioni.....	50
Patti	50
Stato conservativo	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione	51
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	53
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Lotto 7	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità	54
Confini	55
Consistenza.....	55
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Dati Catastali	56
Precisazioni.....	56
Patti	56
Stato conservativo	57
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	59
Normativa urbanistica.....	60



Regolarità edilizia	60
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Lotto 8.....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità	61
Confini	61
Consistenza.....	61
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Dati Catastali	62
Precisazioni.....	63
Patti	63
Stato conservativo	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione	63
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli	65
Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Lotto 9.....	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	67
Titolarità	67
Confini	67
Consistenza.....	68
Cronistoria Dati Catastali.....	68
Dati Catastali	69
Precisazioni.....	69
Patti	69
Stato conservativo	69
Parti Comuni.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione	70
Provenienze Ventennali	70
Formalità pregiudizievoli	72
Normativa urbanistica.....	72



Regolarità edilizia	73
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Lotto 10	73
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Titolarità	74
Confini	74
Consistenza	74
Cronistoria Dati Catastali.....	74
Dati Catastali	78
Precisazioni.....	79
Patti	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Stato di occupazione	80
Provenienze Ventennali	80
Formalità pregiudizievoli	82
Normativa urbanistica	82
Regolarità edilizia	82
Stima / Formazione lotti.....	83
Lotto 1	83
Lotto 2	84
Lotto 3	85
Lotto 4	86
Lotto 5	87
Lotto 6	88
Lotto 7	89
Lotto 8	90
Lotto 9	91
Lotto 10	92
Riepilogo bando d'asta.....	95
Lotto 1	95
Lotto 2	95
Lotto 3	96
Lotto 4	96
Lotto 5	97
Lotto 6	97
Lotto 7	98
Lotto 8	98
Lotto 9	99



Lotto 10	100
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2020 del R.G.E.....	101
Lotto 1	101
Lotto 2	101
Lotto 3	102
Lotto 4	103
Lotto 5	103
Lotto 6	104
Lotto 7	105
Lotto 8	105
Lotto 9	106
Lotto 10	107
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	109
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.25 Fraz. Ponte Rio, interno 3, piano piano Terra.....	109
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.19, interno 4, piano Piano Terra.....	109
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n., interno 6, piano Piano Terra.....	109
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 33, interno 7, piano Piano Primo.....	109
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.27, interno 8, piano Piano Primo.....	110
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica, interno 9, piano Piano Primo e Piano Secondo.....	110
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 21, interno 10, piano Piano Primo e Piano Secondo.....	110
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.17, interno 11, piano Piano Primo.....	111
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.11, interno 12, piano Piano Primo.....	111
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica.....	111



INCARICO

All'udienza del 15/09/2021, il sottoscritto Ing. Bernardini Stefano, con studio in Via Po 60 - 60019 - Senigallia (AN), email stefano.bernardini14@tin.it, PEC stefano.bernardini@ingpec.eu, Tel. 071 659803, Fax 071 659803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.25 Fraz. Ponte Rio, interno 3, piano piano Terra (Coord. Geografiche: 43°43'34.62" N 13°05'53.29"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.19, interno 4, piano Piano Terra (Coord. Geografiche: 43°43'34.62"N 13°05'53.29"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n., interno 6, piano Piano Terra (Coord. Geografiche: 43°43'34.62"N 13°05'53.29"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 33, interno 7, piano Piano Primo (Coord. Geografiche: 43°43'34.62"N 13°05'53.29"E)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.27, interno 8, piano Piano Primo (Coord. Geografiche: 43°43'34.62"N 13°05'53.29"E)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica, interno 9, piano Piano Primo e Piano Secondo (Coord. Geografiche: 43°43'34.62"N 13°05'53.29"E)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 21, interno 10, piano Piano Primo e Piano Secondo (Coord. Geografiche: 43°43'34.62"N 13°05'53.29"E)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.17, interno 11, piano Piano Primo (Coord. Geografiche: 43°43'34.62"N 13°05'53.29"E)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.11, interno 12, piano Piano Primo (Coord. Geografiche: 43°43'34.62"N 13°05'53.29"E)
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica (Coord. Geografiche: 43°43'34.62"N 13°05'53.29"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.25 FRAZ. PONTE RIO, INTERNO 3, PIANO PIANO TERRA

L'Unità Abitativa, oggetto della presente stima, fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, numero civico 25, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale - Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. E' ubicato al Piano Terra a cui si accede a mezzo del ballatoio del vano scala e da qui si entra nella corte privata,



in parte adibita a portico ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza immobiliare, sul fronte strada, un balcone a portico .

La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 62,83 mq. e la Superficie Commerciale è di 112,19 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt.

Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè.

Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta all'esterno in un apposito alloggiamento sul Portico del fronte retro.

In dotazione dell'Unità Abitativa, al Piano Interrato, c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala a chiocciola in ferro posta sotto Portico del fronte retro. Sempre al Piano Interrato c'è in dotazione un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie lorda pari a mq.31,97

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.19, INTERNO 4, PIANO PIANO TERRA

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.19 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado .

Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità .

L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera , con ingresso sul fronte retro dell'immobile, a sinistra dell'ingresso principale. E' ubicata al Piano Terra a cui si accede a mezzo del ballatoio del vano scala e da qui si entra nella corte privata, in parte adibita a terrazza ed in parte adibita a giardino.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza immobiliare, sul fronte strada, un balcone a portico .

La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 63,00 mq. e la Superficie Commerciale è di 114,72 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt.

Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè.

Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul Portico del fronte retro.

In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala a chiocciola in ferro posta sotto il portico del fronte retro. Sempre al Piano Interrato c'è in dotazione un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie lorda pari a mq.26,82.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N., INTERNO 6, PIANO PIANO TERRA

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n.13 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Monterado, Fraz.Ponte Rio.

Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità.

L'Unità Residenziale è situata nel blocco di sinistra rispetto alla facciata principale del complesso a schiera , con ingresso sul fronte principale dell'immobile . E' ubicata al Piano Terra, ad angolo, a cui si accede da una corte privata, in parte piastrellata ed in parte adibita a giardino.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza anche una corte esterna , in parte coperta in parte adibita a giardino, posta sia sul fronte principale che sul fronte laterale dell'immobile.

La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 65,40 mq., la Superficie Commerciale è di 117,88 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt.

Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta sulla parete laterale.

In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala esterna sul fronte laterale.

Sempre al Piano Interrato c'è un locale ad uso cantinetta con annesso un bagno.

Il locale ha una superficie lorda pari a mq.22,41 .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 33, INTERNO 7, PIANO PIANO PRIMO

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica , civico 33, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli -Sezione Monterado.

Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità.

L'Unità Residenziale è situata, ad angolo, nel terzo blocco a destra del fronte principale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva sul fronte retro (in parte piastrellata ed in parte lasciata a giardino) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso.

L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura aperto. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 71,78 mq. e la Superficie Commerciale è di 111,12 mq. L'altezza è di 2,70 mt.

Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte principale che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed un balcone sulla facciata laterale.

Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè.

Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte laterale.

In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa, il locale ha una



superficie utile pari a mq.21,51.

Sul retro del garage è presente un locale ad uso cantinetta con un bagno al quale si accede a mezzo di una rampa esclusiva posta sulla corte privata.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.27, INTERNO 8, PIANO PIANO PRIMO

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica , civico n. 27, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli- Sezione di Monterado.

Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità.

L'Unità Residenziale è situata nel blocco sulla parte destra del fronte principale. E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva (completamente piastrellata) ed una scala esterna aperta (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso.

L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cucina aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con n.1 camera matrimoniale, n.1 camera piccola e n. 1 bagno con antibagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 73,95 mq. e la Superficie Commerciale è di 110,38 mq. L'altezza è di 2,70 mt.

Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte retro che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento. Le rifiniture sono buone, i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè.

Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro.

In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa,

Il locale è di superficie utile pari a mq.25,76.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA, INTERNO 9, PIANO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.23 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità.

L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una scala aperta che immette nel balcone di ingresso, sul lato sinistro rispetto al pianerottolo di arrivo.

L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno a lato del quale si apre il vano cucina con a fianco il bagno. Oltre



al balcone sul fronte strada è presente un altro balcone sul fronte retro. A mezzo di una scala si accede al Piano Secondo dove un corridoio mette in comunicazione con le tre camere ed il bagno. Completa la consistenza, su tale piano, un terrazzo sul fronte strada ed uno sul fronte retro.

La Superficie Lorda dell'Unità Abitativa è di 125,93 mq. e la Superficie Commerciale è di 156,81 mq. L'altezza è di 2,70 mt.

Le rifiniture sono buone, i pavimenti sono in legno e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè.

Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro del secondo piano.

In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è l'autorimessa dotata di un locale ad uso bagno. Il locale ha una superficie utile pari a mq.45,05

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 21, INTERNO 10, PIANO PRIMO E PIANO SECONDO

L'Unità Abitativa, fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico 21, a Ponte Rio di Trecastelli (An). E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli- Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato, dotato di Regolare Certificato di Agibilità.

L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera. E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una scala aperta che immette nel balcone di ingresso, sul lato destro del pianerottolo di arrivo.

L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno a lato del quale si apre il vano cucina e a fianco della quale c'è il bagno con antistante antibagno. Oltre ai due balconi sul fronte strada sono presenti altri due balconi sul fronte retro. A mezzo di una scala si accede al Piano Secondo dove su di un disimpegno si aprono tre camere e il bagno principale. La camera matrimoniale ha in dotazione una cabina armadio ed il bagno personale. Completa la consistenza del secondo piano, un terrazzo sul fronte strada ed due sul fronte retro. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 117,59 mq. e la Superficie Commerciale è di 170,13. L'altezza è di 2,70 mt.

Le rifiniture sono buone, i pavimenti sono in legno e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè.

Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro del secondo piano.

In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è un locale ad uso autorimessa con annesso Bagno. Il locale ha una superficie utile pari a mq.69,68.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.17, INTERNO 11, PIANO PRIMO

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n.17, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione di Monterado.

Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità.

L'Unità Residenziale è situata nel primo blocco del complesso a schiera , sulla parte sinistra della facciata principale. E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva (completamente piastrellata) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso.

L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno con antibagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa. è di 63,64 mq. e la Superficie Commerciale è di 94,29 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte retro che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento.

Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè.

Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro.

In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa. Il locale ha una superficie utile pari a mq.21,09

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.11, INTERNO 12, PIANO PIANO PRIMO

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.11 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado.

Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità.

L'Unità Residenziale è situata, ad angolo, nel primo blocco a sinistra del fronte principale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva sul fronte retro (in parte piastrellata ed in parte lasciata a giardino) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso.

L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura aperto. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 65,15 mq. e la Superficie Commerciale è di 109,17 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte principale che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed un balcone sulla facciata laterale.

Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in Okumè.

Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte laterale.

In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa. Il locale ha una superficie utile pari a mq.21,51. Sul retro del garage è presente un locale ad uso cantinetta con un bagno al quale si accede a mezzo di una rampa esclusiva posta sulla corte privata.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA

L'immobile riguarda un Terreno Edificabile sito nel Comune di Trecastelli (An), località Ponte Rio,, compreso fra via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King, in un'area di espansione residenziale di recente realizzazione sita a lato della Strada Provinciale 424 "Pergolese".

Il Terreno in oggetto è situato in un Comparto Urbanistico di Classe C-1 (Residenziale di Espansione) del PRG di Trecastelli - Sezione di di Monterado.

Il Terreno è Edificabile e fa parte di una Lottizzazione già avviata e completata in due Lotti (Lotto D6a e D6b del Planivolumetrico). Risultano completati i lavori relativi alla Urbanizzazione Primaria dei sottoservizi : ovvero fognatura, energia elettrica, gas -metano, servizio idrico e linea idrica antincendio. Per i lavori in superficie sono completati i percorsi ciclo-pedonali , sono da completare i marciapiedi(asfaltatura) e la strada interna di lottizzazione (già delineata e delimitata dai cordoli in cemento laterali) che comunica con via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King. Per i marciapiedi manca solamente la pavimentazione , per la strada interna manca il supporto di base con strato in sabbia e rena compattati e il manto di asfalto . E da completare inoltre l'Illuminazione esterna.

La Lottizzazione Residenziale è stata approvata in data 26/052003.

La Convenzione Urbanistica è stata sottoscritta con l'allora Comune di Monterado in data 04/02/2004, Rep. 98138 del Notaio De Martino in Fano.

Tale Convenzione è stata rinnovata in data 27/11/2013 con Deliberazione n.40 del Consiglio Comunale di Monterado. Il rinnovo aveva valenza fino alla data del 04/02/2019. Pertanto tale Convenzione è da rinnovare in quanto scaduta.

L'area edificabile è dotata di una propria centrale elettrica censita a Catasto con Categoria D/1 e che insiste sul Mapp. 1013 al Foglio 3.

Complessivamente il Terreno ha una estensione di 19.868 mq. ed è completamente pianeggiante

Grava sul Terreno una Servitù per Elettrodotto a favore di Enel Distribuzioni spa sopra le part. nn. 891-1012-893-894-912-909-897-892.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.25 - Fraz. Ponte Rio, interno 3, piano piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento in oggetto confina con

- corte comune sul lato nord-est
- con l'appartamento sub.2 sul lato sud-ovest
- con l'appartamento sub. 8 sul fronte di via della Repubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,94 mq	62,83 mq	1,00	62,83 mq	2,70 m	Piano Terra
Autorimessa	31,97 mq	31,97 mq	0,50	15,98 mq	2,40 m	Interrato
Balcone Coperto	49,80 mq	49,80 mq	0,30	14,94 mq	0,00 m	Piano Terra
Cantina/taverna	27,48 mq	37,95 mq	0,30	11,38 mq	2,40 m	Interrato
Giardino Fronte Retro	31,97 mq	31,97 mq	0,05	1,60 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Piano Terra



Area Condominiale Scoperta	4,79 mq	4,79 mq	0,20	0,96 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				112,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 17 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 mq. Superficie catastale 27 mq. mq Rendita € 29,70 Piano S
Dal 30/06/2008 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1014	3		A2	2	4,5 vani	27 mq. mq	278,89 €	PT		
	3	1014	17		C6	2	25 mq.	27 mq. mq	29,7 €	S		

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.
Esiste congruenza tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'Immobile risulta disabitato dalla sua costruzione e dalla sua acquisizione del Titolo di agibilità.
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato.
Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono.
E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni).
E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono il ballatoio di ingresso, la scala per i garage, l'area di manovra dei garage e la rampa di accesso ai garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, nè attive e nè passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile ad uso residenziale è di buona fattura costruttiva e in buono stato di manutenzione.
E' in struttura portante in cemento armato ed in muratura di tomagno esterna a doppio paramento murario, con intercapedine isolata. I solai sono in latero-cemento.
La pavimentazione interna ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli intonaci sono di tipo civile a cemento con tinteggiatura a tempera.
Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno Okumè. Gli oscuramenti alle finestre sono con persiane in legno.
L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma posta all'esterno. L'impianto elettrico è sottotraccia. Tutti gli impianti hanno le relative certificazioni. Il giardino, sul fronte retro, è di tipo esclusivo. La cantina, con relativo bagno, e l'autorimessa nell'interrato sono di tipo esclusivo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1947 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1947	71	66
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2001 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	08/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				399	229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



			11/11/2003	14478	23661
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003	19251/4773	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	13723	22342
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97851/22316	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24702	15305
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non ci sono ulteriori Atti in data successiva al Pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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



Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi, che lo scrivente CTU ha visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, e i Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli) e le Certificazioni degli Impianti rilasciate dagli installatori.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Complesso Residenziale è occupato per soli tre Appartamenti dei dodici realizzati , e non occupati. Pertanto il complesso residenziale non si è ancora costituito a condominio e non sono presenti quindi quote condominiali in essere.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.19, interno 4, piano Piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI



- L'Appartamento in oggetto confina con
- corte comune sul lato sud-ovest
 - con l'appartamento sub.5 sul lato sud-ovest
 - con l'appartamento sub. 11 sul fronte di via della Repubblica.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,93 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,70 m	Piano Terra
Balcone coperto	39,94 mq	39,94 mq	0,30	11,98 mq	0,00 m	Piano Terra
Autorimessa	26,82 mq	26,82 mq	0,50	13,41 mq	2,40 m	Piano Interrato
Cantina/Taverna	29,23 mq	36,51 mq	0,30	10,95 mq	2,40 m	Interrato
Giardino Fronte Retro	37,54 mq	37,54 mq	0,05	1,88 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Esterna Privata	44,17 mq	44,17 mq	0,25	11,04 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Scoperta	4,79 mq	4,79 mq	0,20	0,96 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				117,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 20 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 32 Mq. mq Rendita € 35,64 Piano S
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 94 mq. mq Rendita € 278,89 Piano PT



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1014	4		A2	2	4,5 vani	94 mq. mq	278,89 €	PT		
	3	1014	20		C6	2	30	32 Mq. mq	35,64 €	S		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.
Esiste congruenza tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'Immobile risulta disabitato dalla sua costruzione e dalla sua acquisizione del Titolo di agibilità.
Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato.
Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono.
E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni).



E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono il ballatoio di ingresso , la scala per i garage, l'area di manovra dei garage e la rampa di accesso ai garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, nè attive e nè passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile ad uso residenziale è di buona fattura costruttiva e in buono stato di manutenzione.

E' in struttura portante in cemento armato ed in muratura di tompagno esterna a doppio paramento murario, con intercapedine isolata. I solai sono in latero-cemento.

La pavimentazione interna ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli intonaci sono di tipo civile a cemento con tinteggiatura a tempera.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno Okumè. Gli oscuramenti alle finestre sono con persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma posta all'esterno. L'impianto elettrico è sottotraccia. Tutti gli impianti hanno le relative certificazioni. Il giardino, sul fronte retro , è di tipo esclusivo. La cantina, con relativo bagno, e l'autorimessa nell'interrato sono di tipo esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1947 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	04/01/1947	71	66		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/12/2001 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24700	15303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2003	23661	14478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	10/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	22342	13723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97851/22316	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	19/11/2003	24702	15305
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE/ITOR aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

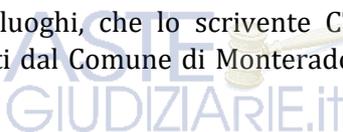
Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi, che lo scrivente CTU ha visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, e i Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli) e le Certificazioni degli Impianti rilasciate dagli installatori.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Complesso Residenziale è occupato per soli tre Appartamenti dei dodici realizzati , e non occupati. Pertanto il complesso residenziale non si è ancora costituito a condominio e non sono presenti quindi quote condominiali inevase.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n., interno 6, piano Piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento in oggetto confina con
- la via della Repubblica a nord-est
- la via della Repubblica a nord-ovest
- con l'appartamento sub. 5 a sud-ovest.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,53 mq	65,40 mq	1,00	65,40 mq	2,70 m	Piano Terra
Balcone Coperto	26,67 mq	26,67 mq	0,30	8,00 mq	2,70 m	Piano Terra
Autorimessa	19,44 mq	22,41 mq	0,50	11,21 mq	2,40 m	Interrato
Cantina/ Taverna	23,00 mq	26,23 mq	0,30	7,87 mq	2,40 m	Interrato
Giardino Fronte Strada	89,50 mq	89,50 mq	0,15	13,43 mq	0,00 m	Piano Terra
Giardino Laterale	10,15 mq	10,15 mq	0,05	0,51 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Esterna Privata	41,99 mq	41,99 mq	0,25	10,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Scoperta	4,79 mq	4,79 mq	0,20	0,96 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				122,38 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	122,38 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 24 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 mq. Superficie catastale 23 mq. mq Rendita € 23,76 Piano S
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88 mq. mq Rendita € 278,89 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1014	6		A2	2	4,5 vani	88 mq. mq	278,89 €	PT		
	3	1014	24		C6	2	20 mq.	23 mq. mq	23,76 €	S		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.
Esiste congruenza tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

L'Immobile risulta disabitato dalla sua costruzione e dalla sua acquisizione del Titolo di agibilità.
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato.
Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono.
E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni).
E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono il ballatoio di ingresso, la scala per i garage, l'area di manovra dei garage e la rampa di accesso ai garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, nè attive e nè passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile ad uso residenziale è di buona fattura costruttiva e in buono stato di manutenzione.
E' in struttura portante in cemento armato ed in muratura di compagno esterna a doppio paramento murario, con intercapedine isolata. I solai sono in latero-cemento.
La pavimentazione interna ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli intonaci sono di tipo civile a cemento con tinteggiatura a tempera.
Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno Okumè. Gli oscuramenti alle finestre sono con persiane in legno.
L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma posta all'esterno. L'impianto elettrico è sottotraccia. Tutti gli impianti hanno le relative certificazioni. Il giardino, sul fronte retro, è di tipo esclusivo. La cantina, con relativo bagno, e l'autorimessa nell'interrato sono di tipo esclusivo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1947 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1947	39	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				71	66
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2001 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24700	15303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano			
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



			11/11/2003	23661	14478
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003	19251/4773	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	22342	13723
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martini Notaio in Fano	17/11/2003	97851/22316	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24702	15305
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA ENTRATE aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi, che lo scrivente CTU ha visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, e i Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli) e le Certificazioni degli Impianti rilasciate dagli installatori.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Complesso Residenziale è occupato per soli tre Appartamenti dei dodici realizzati , e non occupati. Pertanto il complesso residenziale non si è ancora costituito a condominio e non sono presenti quindi quote condominiali in vase.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 33, interno 7, piano Piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI



L'Appartamento in oggetto confina con
 - la via della Repubblica a nord-ovest
 - l'area di Lottizzazione a sud-ovest
 - l'appartamento sub. 8 a nord-est.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,63 mq	71,78 mq	1,00	71,78 mq	2,70 m	Piano Primo
Balconi Coperti	24,70 mq	24,70 mq	0,30	7,41 mq	0,00 m	piano Primo
Autorimessa	18,27 mq	18,78 mq	0,50	9,39 mq	2,40 m	Interrato
cantina/Taverna	31,16 mq	35,88 mq	0,30	10,76 mq	2,40 m	Interrato
Giardino	28,67 mq	28,67 mq	0,05	1,43 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Esterna Privata	19,54 mq	19,54 mq	0,25	4,88 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Interrato
Area Condominiale Scoperta	4,79 mq	4,79 mq	0,20	0,96 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				111,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 15 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq. Superficie catastale 20 mq mq Rendita € 21,38 Piano S
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 101 mq mq Rendita € 278,89 Piano P1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1014	7		A2	2	4,5 vani	101 mq mq	278,89 €	P1		
	3	1014	15		C6	2	18 mq.	20 mq mq	21,38 €	S		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.
Esiste congruenza tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'Immobile risulta disabitato dalla sua costruzione e dalla sua acquisizione del Titolo di agibilità.
Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato.
Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono.
E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni).



E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono il ballatoio di ingresso , la scala per i garage, l'area di manovra dei garage e la rampa di accesso ai garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, nè attive e nè passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile ad uso residenziale è di buona fattura costruttiva e in buono stato di manutenzione.

E' in struttura portante in cemento armato ed in muratura di tompagno esterna a doppio paramento murario, con intercapedine isolata. I solai sono in latero-cemento.

La pavimentazione interna ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli intonaci sono di tipo civile a cemento con tinteggiatura a tempera.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno Okumè. Gli oscuramenti alle finestre sono con persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma posta all'esterno. L'impianto elettrico è sottotraccia. Tutti gli impianti hanno le relative certificazioni. Il giardino, sul fronte retro , è di tipo esclusivo. La cantina, con relativo bagno, e l'autorimessa nell'interrato sono di tipo esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1947 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	04/01/1947	71	66		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2001 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De martino Notaio in Fano	18/12/2001	95378	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/01/2002	300	229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2003	23661	14478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003	19251/4473	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	22342	13723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Angelo De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97851/22316	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24702	15305
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

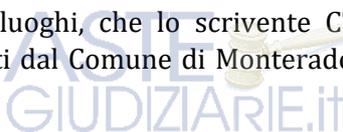
Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi, che lo scrivente CTU ha visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, e i Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli) e le Certificazioni degli Impianti rilasciate dagli installatori.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Complesso Residenziale è occupato per soli tre Appartamenti dei dodici realizzati , e non occupati. Pertanto il complesso residenziale non si è ancora costituito a condominio e non sono presenti quindi quote condominiali inevase.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.27, interno 8, piano Piano Primo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento in oggetto confina con

- la via della Repubblica a nord-ovest
- l'appartamento sub. 7 a sud-ovest
- l'appartamento sub. 9 a nord-est.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,89 mq	73,95 mq	1,00	73,95 mq	2,70 m	Piano Primo
Balconi Coperti	14,65 mq	14,65 mq	0,30	4,40 mq	0,00 m	Piano Primo
Autorimessa	23,55 mq	25,43 mq	0,50	12,72 mq	2,40 m	Interrato
Area Esterna Privata	55,41 mq	55,41 mq	0,25	13,85 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Piano Interrato
Area Condominiale Scoperta	4,79 mq	4,79 mq	0,20	0,96 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				110,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,38 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 mq. Superficie catastale 25 mq. mq Rendita € 28,52 Piano S
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 84,00 mq Rendita € 247,90 Piano P1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1014	8		A2	2	4 vani	84,00 mq	247,9 €	P1	
	3	1014	16		C6	2	24 mq.	25 mq. mq	28,52 €	S	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.

Esiste congruenza tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

L'Immobile risulta disabitato dalla sua costruzione e dalla sua acquisizione del Titolo di agibilità.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato.

Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono.

E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni).

E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono il ballatoio di ingresso , la scala per i garage, l'area di manovra dei garage e la rampa di accesso ai garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù , nè attive e nè passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile ad uso residenziale è di buona fattura costruttiva e in buono stato di manutenzione.

E' in struttura portante in cemento armato ed in muratura di tompagno esterna a doppio paramento murario, con intercapedine isolata. I solai sono in latero-cemento.

La pavimentazione interna ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli intonaci sono di tipo civile a cemento con tinteggiatura a tempera.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno Okumè. Gli oscuramenti alle finestre sono con persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma posta all'esterno. L'impianto elettrico è sottotraccia. Tutti gli impianti hanno le relative certificazioni. La cantina, con relativo bagno, e l'autorimessa nell'interrato sono di tipo esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1947 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1947	71	66
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2001 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24700	15303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2003	23661	14478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003	19251/4773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	22342	13723
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97851/22316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24702	15305
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni 



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi, che lo scrivente CTU ha visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, e i Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli) e le Certificazioni degli Impianti rilasciate dagli installatori.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Complesso Residenziale è occupato per soli tre Appartamenti dei dodici realizzati, e non occupati. Pertanto il complesso residenziale non si è ancora costituito a condominio e non sono presenti quindi quote condominiali inevase.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica, interno 9, piano Piano Primo e Piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento in oggetto confina con
- la via della Repubblica a nord-ovest
- l'appartamento sub. 8 a sud-ovest
- l'appartamento sub. 10 a nord-est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,46 mq	125,93 mq	1,00	125,93 mq	2,70 m	Piano Primo e Piano Secondo
Balcone Coperto	27,83 mq	27,83 mq	0,30	8,35 mq	0,00 m	Piano Primo e Piano Secondo
Autorimessa	40,72 mq	45,05 mq	0,50	22,52 mq	2,40 m	Interrato
Area Condominiale Coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	2,40 m	Interrato
Area Condominiale Scoperta	4,79 mq	4,79 mq	0,20	0,96 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				162,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1014, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 42 Superficie catastale 46 mq Rendita € 49,89 Piano S
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1014, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 371,85 Piano P1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	2	1014	9		A2	2	6 vani	121 mq	371,85 €	P1-2	
	2	1014	18		C6	2	42	46 mq	49,89 €	S	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.
Esiste congruenza tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'Immobile risulta disabitato dalla sua costruzione e dalla sua acquisizione del Titolo di agibilità.
Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato.
Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono.
E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni).
E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono il ballatoio di ingresso, la scala per i garage, l'area di manovra dei garage e la rampa di accesso ai garage.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, nè attive e nè passive.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile ad uso residenziale è di buona fattura costruttiva e in buono stato di manutenzione. E' in struttura portante in cemento armato ed in muratura di tompagno esterna a doppio paramento murario, con intercapedine isolata. I solai sono in latero-cemento.

La pavimentazione interna ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli intonaci sono di tipo civile a cemento con tinteggiatura a tempera.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno Okumè. Gli oscuramenti alle finestre sono con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma posta all'esterno. L'impianto elettrico è sottotraccia. Tutti gli impianti hanno le relative certificazioni. Il giardino, sul fronte retro, è di tipo esclusivo. La cantina, con relativo bagno, e l'autorimessa nell'interrato sono di tipo esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1947 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1947	39	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1947	71	66
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/12/2001 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.Alberto DE Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97859	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	19/11/2003	24700	15303		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata morico Notaio in Fano	10/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			11/11/2003	23661	14478
Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003	19251/4773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	22342	13723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	07851/22316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2003	24702	15305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi, che lo scrivente CTU ha visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, e i Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli) e le Certificazioni degli Impianti rilasciate dagli installatori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Complesso Residenziale è occupato per soli tre Appartamenti dei dodici realizzati , e non occupati. Pertanto il complesso residenziale non si è ancora costituito a condominio e non sono presenti quindi quote condominiali inevase.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 21, interno 10, piano Piano Primo e Piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'Appartamento in oggetto confina con
- la via della Repubblica a nord-ovest
- l'appartamento sub. 9 a sud-ovest
- l'appartamento sub. 11 a nord-est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,69 mq	117,59 mq	1,00	117,59 mq	2,70 m	Piano Primo e Piano Secondo
balconi Coperti	40,80 mq	40,80 mq	0,30	12,24 mq	0,00 m	piano Primo e Piano Secondo
Autorimessa	48,38 mq	69,69 mq	0,50	34,84 mq	2,40 m	Interrato
Area Condominiale Coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	2,40 m	Interrato
Area Condominiale Scoperta	4,79 mq	4,79 mq	0,20	0,96 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				170,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 19 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 Superficie catastale 49 mq Rendita € 53,45 Piano S



Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 402,84 Piano P1-2
------------------------------	-------------------	--



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1014	10		A2	2	6,5 vani	127 mq	402,84 €	P1-2	
	3	1014	19		C6	2	45	49 mq	53,45 €	S	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.
Esiste congruenza tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

L'Immobile risulta disabitato dalla sua costruzione e dalla sua acquisizione del Titolo di agibilità.
Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.



PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono il ballatoio di ingresso, la scala per i garage, l'area di manovra dei garage e la rampa di accesso ai garage.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, nè attive e nè passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile ad uso residenziale è di buona fattura costruttiva e in buono stato di manutenzione. E' in struttura portante in cemento armato ed in muratura di tompagno esterna a doppio paramento murario, con intercapedine isolata. I solai sono in latero-cemento. La pavimentazione interna ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli intonaci sono di tipo civile a cemento con tinteggiatura a tempera. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno Okumè. Gli oscuramenti alle finestre sono con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma posta all'esterno. L'impianto elettrico è sottotraccia. Tutti gli impianti hanno le relative certificazioni. La cantina, con relativo bagno, e l'autorimessa nell'interrato sono di tipo esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1947 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1945	71	66
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2001 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	18/12/2001	95378	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/01/2002	300	229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2003	23661	14478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003	19251/4773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	22342	13723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in fano	17/11/2003	97851/22316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24702	15305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi, che lo scrivente CTU ha visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, e i Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli) e le Certificazioni degli Impianti rilasciate dagli installatori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Complesso Residenziale è occupato per soli tre Appartamenti dei dodici realizzati , e non occupati. Pertanto il complesso residenziale non si è ancora costituito a condominio e non sono presenti quindi quote condominiali inavase.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.17, interno 11, piano Piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento in oggetto confina con
 - la via della Repubblica a nord-ovest
 - l'appartamento sub. 10 a sud-ovest
 - l'appartamento sub. 12 a nord-est.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,25 mq	63,64 mq	1,00	63,64 mq	2,70 m	Piano Primo
Balconi Coperti	13,93 mq	13,93 mq	0,30	4,18 mq	0,00 m	Piano Primo
Autorimessa	19,52 mq	21,09 mq	0,50	10,54 mq	2,40 m	interrato
Area Esterna Privata	41,85 mq	41,85 mq	0,25	10,46 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Piano Interrato
Area Condominiale scoperta	4,79 mq	4,79 mq	0,20	0,96 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				94,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	94,28 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 23 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 22 mq Rendita € 23,76 Piano S
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 247,90 Piano P1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1014	11		A2	2	4 vani	72 mq	247,9 €	P1	
	3	1014	23		C6	2	20	22 mq	23,76 €	S	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.

Esiste congruenza tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'Immobile risulta disabitato dalla sua costruzione e dalla sua acquisizione del Titolo di agibilità.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato.

Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono.

E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni).

E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono il ballatoio di ingresso , la scala per i garage, l'area di manovra dei garage e la rampa di accesso ai garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù , nè attive e nè passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile ad uso residenziale è di buona fattura costruttiva e in buono stato di manutenzione.

E' in struttura portante in cemento armato ed in muratura di compagno esterna a doppio paramento murario, con intercapedine isolata. I solai sono in latero-cemento.

La pavimentazione interna ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli intonaci sono di tipo civile a cemento con tinteggiatura a tempera.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno Okumè. Gli oscuramenti alle finestre sono con persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma posta all'esterno. L'impianto elettrico è sottotraccia. Tutti gli impianti hanno le relative certificazioni. La cantina, con relativo bagno, e l'autorimessa nell'interrato sono di tipo esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1947 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1947	39	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1947	71	66
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2003	23661	14478
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003	19251/4773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	22342	13723
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97851/22316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24702	15305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24700	15303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi, che lo scrivente CTU ha visionato in sede dei sopralluoghi effettuati, e i Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli) e le Certificazioni degli



Impianti rilasciate dagli installatori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il Complesso Residenziale è occupato per soli tre Appartamenti dei dodici realizzati, e non occupati. Pertanto il complesso residenziale non si è ancora costituito a condominio e non sono presenti quindi quote condominiali inevase.



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.11, interno 12, piano Piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

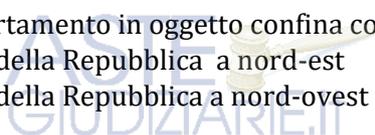
Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'Appartamento in oggetto confina con

- la via della Repubblica a nord-est
- la via della Repubblica a nord-ovest



- con l'appartamento sub. 11 a sud-ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,56 mq	65,15 mq	1,00	65,15 mq	2,70 m	Piano Primo
Balcone Coperto	24,89 mq	24,89 mq	0,30	7,47 mq	0,00 m	Piano Primo
Autorimessa	20,31 mq	21,51 mq	0,50	10,76 mq	2,40 m	Piano Interrato
Cantina/Taverna	22,14 mq	26,32 mq	0,30	7,90 mq	2,40 m	Piano Interrato
Giardino Fronte Strada	27,50 mq	27,50 mq	0,10	2,75 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Esterna Privata	26,59 mq	26,59 mq	0,25	6,65 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Coperta	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Area Condominiale Scoperta	4,79 mq	4,79 mq	0,20	0,96 mq	2,40 m	Piano Interrato
Totale superficie convenzionale:				106,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 23 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 22 mq Rendita € 23,76 Piano S
Dal 30/06/2008 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1014, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 278,89 Piano P1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1014	12		A2	2	4,5 vani	96 mq	278,89 €	P1	
	3	1014	22		C6	2	21	22 mq	24,94 €	S	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati Catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.

Esiste congruenza tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'Immobile risulta disabitato dalla sua costruzione e dalla sua acquisizione del Titolo di agibilità.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato.

Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono.

E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni).

E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono il ballatoio di ingresso , la scala per i garage, l'area di manovra dei garage e la rampa di accesso ai garage.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù , nè attive e nè passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ad uso residenziale è di buona fattura costruttiva e in buono stato di manutenzione. E' in struttura portante in cemento armato ed in muratura di tompagno esterna a doppio paramento murario, con intercapedine isolata. I solai sono in latero-cemento. La pavimentazione interna ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli intonaci sono di tipo civile a cemento con tinteggiatura a tempera. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno Okumè. Gli oscuramenti alle finestre sono con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia autonoma posta all'esterno. L'impianto elettrico è sottotraccia. Tutti gli impianti hanno le relative certificazioni. La cantina, con relativo bagno, e l'autorimessa nell'interrato sono di tipo esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1947 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1947	71	66
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2001 al	**** Omissis ****	Compravendita			



17/11/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	14/11/2003	97850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24700	15303
		Registrazione			
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2003	23661	14478
Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	10/10/2003	19251/4773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	22342	13723
Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97851/22316	
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		19/11/2003	24702	15305
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Per i Dati dei Titoli Abilitativi che attestano la conformità Edilizia e la conformità all'uso residenziale dell'Immobile si rimanda all'Allegato n.3

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il Complesso Residenziale è occupato per soli tre Appartamenti dei dodici realizzati , e non occupati. Pertanto il complesso residenziale non si è ancora costituito a condominio e non sono presenti quindi quote condominiali inavase.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Il terreno confina con:

- via VIII Marzo a sud-est
- via della Repubblica a nord-est
- via Martin Luther King a sud-ovest

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	102,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	0,00 m	
Terreno Edificabile	19766,00 mq	19766,00 mq	1,00	19766,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19868,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19868,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 908 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 36 Reddito dominicale € 2,25 Reddito agrario € 1,91
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 910



		Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 02 08 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 0,91
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 911 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 50 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,66
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 901 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 17 60 Reddito dominicale € 9,09 Reddito agrario € 7,73
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 902 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 84 Reddito dominicale € 7,15 Reddito agrario € 6,08
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 906 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 86 Reddito dominicale € 5,09 Reddito agrario € 4,33
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 912 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 84 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,37
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 984 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 11 75 Reddito dominicale € 6,07 Reddito agrario € 5,16
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 985 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 58 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,25
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 986 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 03 Reddito dominicale € 4,66 Reddito agrario € 3,96



Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 913 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 81 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,36
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 914 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 39 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 19,00
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 915 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 0031 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,14
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 899 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 26 90 Reddito dominicale € 13,89 Reddito agrario € 11,81
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 888 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 91 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,04
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 889 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 14 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 38 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 93 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,41
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 08 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,47
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 886 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 02 Reddito dominicale € 0,62



		Reddito agrario € 0,17
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 887 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 55 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,11
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 894 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 02 52 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 1,12
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 897 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 65 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,39
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 1013 Qualità Area Urbana Superficie (ha are ca) 102 Reddito dominicale € 124,00
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 891 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 10 15 Reddito dominicale € 5,24 Reddito agrario € 4,46
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 892 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 19 Reddito dominicale € 4,23 Reddito agrario € 3,60
Dal 01/01/2014 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 893 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 53 Reddito dominicale € 3,89 Reddito agrario € 3,31
Dal 01/01/2021 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 900 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 21 90 Reddito dominicale € 11,31 Reddito agrario € 9,61
Dal 01/01/2021 al 06/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 3, Part. 890 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 33 50 Reddito dominicale € 17,30



		Reddito agrario € 14,71
--	--	-------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1013				Area Urbana		102 mq	124 €		
3	38				Seminativo arborato	1	00 00 93 mq	0,48 €	0,41 €	
3	502				Seminativo arborato	1	00 01 08 mq	0,56 €	0,47 €	
3	886				Prato arborato	2	00 04 02 mq	0,62 €	0,17 €	
3	887				Pascolo arborato	2	00 02 55 mq	0,4 €	0,11 €	
3	888				Prato arborato	2	00 00 91 mq	0,14 €	0,04 €	
3	889				Prato arborato	2	00 00 14 mq	0,02 €	0,01 €	
3	890				Seminativo arborato	1	00 33 50 mq	17,3 €	14,71 €	
3	891				Seminativo arborato	1	00 10 15 mq	5,24 €	4,46 €	
3	892				Seminativo arborato	1	00 08 19 mq	4,23 €	3,6 €	
3	893				Seminativo arborato	1	00 07 53 mq	3,89 €	3,31 €	
3	894				Seminativo arborato	1	00 02 52 mq	1,31 €	1,12 €	
3	897				Seminativo arborato	1	00 00 65 mq	0,35 €	0,39 €	
3	899				Seminativo arborato	1	00 26 90 mq	13,89 €	11,81 €	
3	900				Seminativo arborato	1	00 21 90 mq	11,31 €	9,61 €	
3	901				Seminativo arborato	1	00 17 60 mq	9,09 €	7,73 €	



3	902				Seminativo arborato	1	00 13 84 mq	7,15 €	6,08 €	
3	906				Seminativo arborato	1	00 09 86 mq	5,09 €	4,33 €	
3	908				Seminativo arborato	1	00 04 36 mq	2,25 €	1,91 €	
3	910				Seminativo arborato	1	00 02 08 mq	1,07 €	0,91 €	
3	911				Seminativo arborato	1	00 01 50 mq	0,77 €	0,66 €	
3	912				Seminativo arborato	1	00 00 84 mq	0,43 €	0,37 €	
3	913				Seminativo arborato	1	00 00 81 mq	0,42 €	0,36 €	
3	914				Seminativo arborato	1	00 00 39 mq	0,2 €	19 €	
3	915				Seminativo arborato	1	00 00 31 mq	0,16 €	0,14 €	
3	984				Seminativo arborato	1	00 11 75 mq	6,07 €	5,16 €	
3	985				Seminativo arborato	1	00 00 58 mq	0,3 €	0,25 €	
3	986				Seminativo arborato	1	00 09 03 mq	4,66 €	3,96 €	
3	987				Seminativo arborato	1	00 00 57 mq	0,29 €	0,25 €	
3	1012				Seminativo arborato	1	00 01 05 mq	0,54 €	0,46 €	
3	909				Seminativo arborato	1	00 02 10 mq	1,08 €	0,92 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati Catastali corrispondono a quelli reali.



PRECISAZIONI

La Documentazione ex art.567 c.p.c. è completa.
Esiste congruenza tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Grava sull'Immobile una Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso redatta dal Notaio Rocco Cozza di Senigallia n.15763/26441 rep. 98929/15250 a favore di Enel Distribuzione spa con sede in Roma (Servitù per Elettrodotta).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1947 al 11/11/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1947	71	66
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2001 al 11/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97850	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2021	24700	15302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Notaio in Fano	11/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2003	23661	14478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Annunziata Morico Natio in Fano	10/10/2003	19251/4773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/11/2003	22342	13723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo De Martino Notaio in Fano	17/11/2003	97851/22316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2003	24702	15305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare MOBILIARE
Iscritto a Pesaro il 11/11/2019
Reg. gen. 2970/19 - Reg. part. 1473/19
Importo: € 3.295.300,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Terreno in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, ha una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tutti i Lavori eseguiti e presenti all'atto del sopralluogo sono tutti oggetto di Regolare Autorizzazione avvenuta a seguito della approvata Lottizzazione in data n. 22 del 26/05/2003 , della Convenzione Urbanistica del 04/0272003 Rep. 98139 Notaio De martino in DFano e Rinnovo a mezzo Deliberazione n.40 del 27/11/2013.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



La Formazione dei Lotti è dettata dai singoli Appartamenti e relative pertinenze. Al Terreno Edificabile è stato assegnato lo specifico Lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.25 Fraz. Ponte Rio, interno 3, piano piano Terra

L'Unità Abitativa, oggetto della presente stima, fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, numero civico 25, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale - Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. E' ubicato al Piano Terra a cui si accede a mezzo del ballatoio del vano scala e da qui si entra nella corte privata, in parte adibita a portico ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza immobiliare, sul fronte strada, un balcone a portico . La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 62,83 mq. e la Superficie Commerciale è di 112,19 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta all'esterno in un apposito alloggiamento sul Portico del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa, al Piano Interrato, c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala a chiocciola in ferro posta sotto Portico del fronte retro. Sempre al Piano Interrato c'è in dotazione un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie lorda pari a mq.31,97

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 17, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 163.500,00

L'Immobilie in oggetto viene valutato con il Metodo del Confronto di Valore di Mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach). Non viene aggiunto il Metodo di Sistema di Stima in quanto i Comparables utilizzati hanno le stesse caratteristiche quantitative, ovvero: la localizzazione è la stessa, hanno la stessa panoramicità, la stessa esposizione , lo stesso isolamento e la stessa efficienza energetica . Inoltre hanno lo stesso periodo di costruzione oltre che la stessa tipologia costruttiva. Sulla base di queste caratteristiche non occorre ripartire la differenza di prezzo.

Dal Valore di Vendita Giudiziaria finale sono già state detratte le spese per l'installazione della caldaia , rimasta ancora imballata e depositata nel garage.

Dal valore di Stima Finale è stato anche scomputato (per la quota parte condominiale) il costo per il Rinnovo del Certificato Antincendio (CPI) necessario per l'Attività "Autorimessa", attività al n. 75.1 del



DPR 151/2011.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.25 Fraz. Ponte Rio, interno 3, piano piano Terra	112,19 mq	1.457,35 €/mq	€ 163.500,00	100,00%	€ 163.500,00
				Valore di stima:	€ 163.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.19, interno 4, piano Piano Terra

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.19 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado . Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità . L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera , con ingresso sul fronte retro dell'immobile, a sinistra dell'ingresso principale. E' ubicata al Piano Terra a cui si accede a mezzo del ballatoio del vano scala e da qui si entra nella corte privata, in parte adibita a terrazza ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza immobiliare, sul fronte strada, un balcone a portico . La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 63,00 mq. e la Superficie Commerciale è di 114,72 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul Portico del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala a chiocciola in ferro posta sotto il portico del fronte retro. Sempre al Piano Interrato c'è in dotazione un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie lorda pari a mq.26,82.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 165.000,00

L'Immobilie in oggetto viene valutato con il Metodo del Confronto di Valore di Mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach). Non viene aggiunto il Metodo di Sistema di Stima in quanto i Comparables utilizzati hanno le stesse caratteristiche quantitative, ovvero: la localizzazione è la stessa, hanno la stessa panoramicità, la stessa esposizione , lo stesso isolamento e la stessa efficienza energetica . Inoltre hanno lo stesso periodo di costruzione oltre che la stessa tipologia costruttiva. Sulla base di queste caratteristiche non occorre ripartire la differenza di prezzo.

Dal Valore di Vendita Giudiziaria finale sono già state detratte le spese per l'istallazione della caldaia ,

rimasta ancora imballata e depositata nel garage.

Dal valore di Stima Finale è stato anche scomputato (per la quota parte condominiale) il costo per il Rinnovo del Certificato Antincendio (CPI) necessario per l'Attività "Autorimessa", attività al n. 75.1 del DPR 151/2011.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.19, interno 4, piano Piano Terra	117,72 mq	1.401,63 €/mq	€ 165.000,00	100,00%	€ 165.000,00
				Valore di stima:	€ 165.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n., interno 6, piano Piano Terra

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n.13 a Ponte Rio di Trecastelli (An). E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Monterado, Fraz.Ponte Rio. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato, dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco di sinistra rispetto alla facciata principale del complesso a schiera, con ingresso sul fronte principale dell'immobile. E' ubicata al Piano Terra, ad angolo, a cui si accede da una corte privata, in parte piastrellata ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza anche una corte esterna, in parte coperta in parte adibita a giardino, posta sia sul fronte principale che sul fronte laterale dell'immobile. La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 65,40 mq, la Superficie Commerciale è di 117,88 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone, i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta sulla parete laterale. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala esterna sul fronte laterale. Sempre al Piano Interrato c'è un locale ad uso cantinetta con annesso un bagno. Il locale ha una superficie lorda pari a mq.22,41.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 172.000,00

L'Immobilie in oggetto viene valutato con il Metodo del Confronto di Valore di Mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach). Non viene aggiunto il Metodo di Sistema di Stima in quanto i Comparables utilizzati hanno le stesse caratteristiche quantitative, ovvero: la localizzazione è la stessa, hanno la stessa panoramicità, la stessa esposizione, lo stesso isolamento e la stessa efficienza energetica. Inoltre



hanno lo stesso periodo di costruzione oltre che la stessa tipologia costruttiva. Sulla base di queste caratteristiche non occorre ripartire la differenza di prezzo.

Dal valore di Stima Finale è stato anche scomputato (per la quota parte condominiale) il costo per il Rinnovo del Certificato Antincendio (CPI) necessario per l'Attività "Autorimessa", attività al n. 75.1 del DPR 151/2011.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n., interno 6, piano Piano Terra	122,38 mq	1.405,46 €/mq	€ 172.000,00	100,00%	€ 172.000,00
				Valore di stima:	€ 172.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 33, interno 7, piano Piano Primo

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica , civico 33, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli -Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata, ad angolo, nel terzo blocco a destra del fronte principale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva sul fronte retro (in parte piastrellata ed in parte lasciata a giardino) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura aperto. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 71,78 mq. e la Superficie Commerciale è di 111,12 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte principale che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed un balcone sulla facciata laterale. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte laterale. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie utile pari a mq.21,51. Sul retro del garage è presente un locale ad uso cantinetta con un bagno al quale si accede a mezzo di una rampa esclusiva posta sulla corte privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 184.500,00

L'Immobile in oggetto viene valutato con il Metodo del Confronto di Valore di Mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach). Non viene aggiunto il Metodo di Sistema di Stima in quanto i Comparables

utilizzati hanno le stesse caratteristiche quantitative, ovvero: la localizzazione è la stessa, hanno la stessa panoramicità, la stessa esposizione, lo stesso isolamento e la stessa efficienza energetica. Inoltre hanno lo stesso periodo di costruzione oltre che la stessa tipologia costruttiva. Sulla base di queste caratteristiche non occorre ripartire la differenza di prezzo.

Dal valore di Stima Finale è stato anche scomputato (per la quota parte condominiale) il costo per il Rinnovo del Certificato Antincendio (CPI) necessario per l'Attività "Autorimessa", attività al n. 75.1 del DPR 151/2011.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 33, interno 7, piano Piano Primo	111,11 mq	1.660,51 €/mq	€ 184.500,00	100,00%	€ 184.500,00
				Valore di stima:	€ 184.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.27, interno 8, piano Piano Primo

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n. 27, a Ponte Rio di Trecastelli (AN). È situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato, dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco sulla parte destra del fronte principale. È ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva (completamente piastrellata) ed una scala esterna aperta (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cucina aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con n.1 camera matrimoniale, n.1 camera piccola e n. 1 bagno con antibagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 73,95 mq. e la Superficie Commerciale è di 110,38 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte retro che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento. Le rifiniture sono buone, i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa, il locale è di superficie utile pari a mq.25,76.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 179.000,00

L'Immobile in oggetto viene valutato con il Metodo del Confronto di Valore di Mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach). Non viene aggiunto il Metodo di Sistema di Stima in quanto i Comparables utilizzati hanno le stesse caratteristiche quantitative, ovvero: la localizzazione è la stessa, hanno la

stessa panoramicità, la stessa esposizione , lo stesso isolamento e la stessa efficienza energetica . Inoltre hanno lo stesso periodo di costruzione oltre che la stessa tipologia costruttiva. Sulla base di queste caratteristiche non occorre ripartire la differenza di prezzo.

Dal valore di Stima Finale è stato anche scomputato (per la quota parte condominiale) il costo per il Rinnovo del Certificato Antincendio (CPI) necessario per l'Attività "Autorimessa", attività al n. 75.1 del DPR 151/2011.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.27, interno 8, piano Piano Primo	110,38 mq	1.621,67 €/mq	€ 179.000,00	100,00%	€ 179.000,00
				Valore di stima:	€ 179.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica, interno 9, piano Piano Primo e Piano Secondo

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.23 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una scala aperta che immette nel balcone di ingresso, sul lato sinistro rispetto al pianerottolo di arrivo. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno a lato del quale si apre il vano cucina con a fianco il bagno. Oltre al balcone sul fronte strada è presente un altro balcone sul fronte retro. A mezzo di una scala si accede al Piano Secondo dove un corridoio mette in comunicazione con le tre camere ed il bagno. Completa la consistenza , su tale piano, un terrazzo sul fronte strada ed uno sul fronte retro. La Superficie Lorda dell'Unità Abitativa è di 125,93 mq. e la Superficie Commerciale è di 156,81 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti sono in legno e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro del secondo piano. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è l'autorimessa dotata di un locale ad uso bagno. Il locale ha una superficie utile pari a mq.45,05

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1014, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 1014, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 272.000,00

L'Immobilie in oggetto viene valutato con il Metodo del Confronto di Valore di Mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach). Non viene aggiunto il Metodo di Sistema di Stima in quanto i Comparables utilizzati hanno le stesse caratteristiche quantitative, ovvero: la localizzazione è la stessa, hanno la stessa panoramicità, la stessa esposizione , lo stesso isolamento e la stessa efficienza energetica . Inoltre

hanno lo stesso periodo di costruzione oltre che la stessa tipologia costruttiva. Sulla base di queste caratteristiche non occorre ripartire la differenza di prezzo.

Dal valore di Stima Finale è stato anche scomputato (per la quota parte condominiale) il costo per il Rinnovo del Certificato Antincendio (CPI) necessario per l'Attività "Autorimessa", attività al n. 75.1 del DPR 151/2011.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Trecastelli (AN) - Via della Repubblica, interno 9, piano Piano Primo e Piano Secondo	162,26 mq	1.676,32 €/mq	€ 272.000,00	100,00%	€ 272.000,00
				Valore di stima:	€ 272.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 21, interno 10, piano Piano Primo e Piano Secondo

L'Unità Abitativa, fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico 21, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli- Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una scala aperta che immette nel balcone di ingresso, sul lato destro del pianerottolo di arrivo. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno a lato del quale si apre il vano cucina e a fianco della quale c'è il bagno con antistante antibagno. Oltre ai due balconi sul fronte strada sono presenti altri due balconi sul fronte retro. A mezzo di una scala si accede al Piano Secondo dove su di un disimpegno si aprono tre camere e il bagno principale. La camera matrimoniale ha in dotazione una cabina armadio ed il bagno personale. Completa la consistenza del secondo piano, un terrazzo sul fronte strada ed due sul fronte retro. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 117,59 mq. e la Superficie Commerciale è di 170,13. L'altezza è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti sono in legno e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro del secondo piano. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è un locale ad uso autorimessa con annesso Bagno. Il locale ha una superficie utile pari a mq.69,68.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 19, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 272.500,00

L'Immobile in oggetto viene valutato con il Metodo del Confronto di Valore di Mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach). Non viene aggiunto il Metodo di Sistema di Stima in quanto i Comparables utilizzati hanno le stesse caratteristiche quantitative, ovvero: la localizzazione è la stessa, hanno la



stessa panoramicità, la stessa esposizione , lo stesso isolamento e la stessa efficienza energetica . Inoltre hanno lo stesso periodo di costruzione oltre che la stessa tipologia costruttiva. Sulla base di queste caratteristiche non occorre ripartire la differenza di prezzo.

Dal valore di Stima Finale è stato anche scomputato (per la quota parte condominiale) il costo per il Rinnovo del Certificato Antincendio (CPI) necessario per l'Attività "Autorimessa", attività al n. 75.1 del DPR 151/2011.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 21, interno 10, piano Piano Primo e Piano Secondo	170,13 mq	1.601,72 €/mq	€ 272.500,00	100,00%	€ 272.500,00
				Valore di stima:	€ 272.500,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.17, interno 11, piano Piano Primo

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n.17, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel primo blocco del complesso a schiera , sulla parte sinistra della facciata principale. E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva (completamente piastrellata) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno con antibagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa. è di 63,64 mq. e la Superficie Commerciale è di 94,29 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte retro che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa. Il locale ha una superficie utile pari a mq.21,09 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 159.000,00

L'Immobile in oggetto viene valutato con il Metodo del Confronto di Valore di Mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach). Non viene aggiunto il Metodo di Sistema di Stima in quanto i Comparables utilizzati hanno le stesse caratteristiche quantitative, ovvero: la localizzazione è la stessa, hanno la stessa panoramicità, la stessa esposizione , lo stesso isolamento e la stessa efficienza energetica . Inoltre



hanno lo stesso periodo di costruzione oltre che la stessa tipologia costruttiva. Sulla base di queste caratteristiche non occorre ripartire la differenza di prezzo.

Dal valore di Stima Finale è stato anche scomputato (per la quota parte condominiale) il costo per il Rinnovo del Certificato Antincendio (CPI) necessario per l'Attività "Autorimessa", attività al n. 75.1 del DPR 151/2011.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.17, interno 11, piano Piano Primo	94,28 mq	1.686,46 €/mq	€ 159.000,00	100,00%	€ 159.000,00
				Valore di stima:	€ 159.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.11, interno 12, piano Piano Primo

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.11 a Ponte Rio di Trecastelli (AN) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata, ad angolo, nel primo blocco a sinistra del fronte principale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva sul fronte retro (in parte piastrellata ed in parte lasciata a giardino) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura aperto. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 65,15 mq. e la Superficie Commerciale è di 109,17 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte principale che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed un balcone sulla facciata laterale. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fonte laterale. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa. Il locale ha una superficie utile pari a mq.21,51. Sul retro del garage è presente un locale ad uso cantinetta con un bagno al quale si accede a mezzo di una rampa esclusiva posta sulla corte privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 22, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 175.000,00

L'Immobile in oggetto viene valutato con il Metodo del Confronto di Valore di Mercato (M.C.A. - Market Comparision Approach). Non viene aggiunto il Metodo di Sistema di Stima in quanto i Comparables utilizzati hanno le stesse caratteristiche quantitative, ovvero: la localizzazione è la stessa, hanno la

stessa panoramicità, la stessa esposizione , lo stesso isolamento e la stessa efficienza energetica . Inoltre hanno lo stesso periodo di costruzione oltre che la stessa tipologia costruttiva. Sulla base di queste caratteristiche non occorre ripartire la differenza di prezzo.

Dal valore di Stima Finale è stato anche scomputato (per la quota parte condominiale) il costo per il Rinnovo del Certificato Antincendio (CPI) necessario per l'Attività "Autorimessa", attività al n. 75.1 del DPR 151/2011.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.11, interno 12, piano Piano Primo	106,14 mq	1.648,77 €/mq	€ 175.000,00	100,00%	€ 175.000,00
				Valore di stima:	€ 175.000,00

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica
 L'immobile riguarda un Terreno Edificabile sito nel Comune di Trecastelli (An), località Ponte Rio,, compreso fra via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King, in un'area di espansione residenziale di recente realizzazione sita a lato della Strada Provinciale 424 "Pergolese". Il Terreno in oggetto è situato in un Comparto Urbanistico di Classe C-1 (Residenziale di Espansione) del PRG di Trecastelli - Sezione di di Monterado. Il Terreno è Edificabile e fa parte di una Lottizzazione già avviata e completata in due Lotti (Lotto D6a e D6b del Planivolumetrico). Risultano completati i lavori relativi alla Urbanizzazione Primaria dei sottoservizi : ovvero fognatura, energia elettrica, gas -metano, servizio idrico e linea idrica antincendio. Per i lavori in superficie sono completati i percorsi ciclo-pedonali , sono da completare i marciapiedi(asfaltatura) e la strada interna di lottizzazione (già delineata e delimitata dai cordoli in cemento laterali) che comunica con via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King. Per i marciapiedi manca solamente la pavimentazione , per la strada interna manca il supporto di base con strato in sabbia e rena compattati e il manto di asfalto . E da completare inoltre l'Illuminazione esterna. La Lottizzazione Residenziale è stata approvata in data 26/052003. La Convenzione Urbanistica è stata sottoscritta con l'allora Comune di Monterado in data 04/02/2004, Rep. 98138 del Notaio De Martino in Fano. Tale Convenzione è stata rinnovata in data 27/11/2013 con Deliberazione n.40 del Consiglio Comunale di Monterado. Il rinnovo aveva valenza fino alla data del 04/02/2019. Pertanto tale Convenzione è da rinnovare in quanto scaduta. L'area edificabile è dotata di una propria centrale elettrica censita a Catasto con Categoria D/1 e che insiste sul Mapp. 1013 al Foglio 3. Complessivamente il Terreno ha una estensione di 19.868 mq. ed è completamente pianeggiante Grava sul Terreno una Servitù per Elettrodotto a favore di Enel Distribuzioni spa sopra le part. nn. 891-1012-893-894-912-909-897-892.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1013, Qualità Area Urbana - Fg. 3, Part. 38, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 502, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 886, Qualità Prato arborato - Fg. 3, Part. 887, Qualità Pascolo arborato - Fg. 3, Part. 888, Qualità Prato arborato - Fg. 3, Part. 889, Qualità Prato arborato - Fg. 3, Part. 890, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 891, Qualità



Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 892, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 893, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 894, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 897, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 899, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 900, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 901, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 902, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 906, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 908, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 910, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 911, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 913, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 914, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 915, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 984, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 985, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 986, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 987, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 1012, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 909, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.250.000,00

L'Immobilie in oggetto viene valutato con il Metodo del Valore di Trasformazione (MVT). La scelta di tale metodo è dettata dal fatto che pur esistendo sul mercato aree fabbricabili nel Comune di Trecastelli queste sono di dimensioni molto ridotte rispetto al Terreno staggito, oggetto della presente valutazione estimativa. I valori di vendita pertanto non sono confrontabili con il terreno in oggetto. Dal momento che mancano i dati relativi a recenti compravendite di aree simili, della stessa dimensione e della stessa consistenza realizzativa si è pertanto preferito il Metodo del Valore di Trasformazione, andando a calcolare il valore dell'Area come differenza fra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile (area edificabile + fabbricato realizzato) ed il costo di costruzione del fabbricato stesso. Il procedimento prescelto è di tipo sintetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno edificabile Trecastelli (AN) - Via della Repubblica	19868,00 mq	113,24 €/mq	€ 2.250.000,00	100,00%	€ 2.250.000,00
				Valore di stima:	€ 2.250.000,00

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

Senigallia, li 30/01/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bernardini Stefano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto n.1 (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto n.2 (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto 3 (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto n.4 (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto n.5 (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto n.6 (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto n.7 (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto n.8 (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto n.9 (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati Lotto 10 (Aggiornamento al 06/11/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.25 Fraz. Ponte Rio, interno 3, piano piano Terra
L'Unità Abitativa, oggetto della presente stima, fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, numero civico 25, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale - Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. E' ubicato al Piano Terra a cui si accede a mezzo del ballatoio del vano scala e da qui si entra nella corte privata, in parte adibita a portico ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza immobiliare, sul fronte strada, un balcone a portico . La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 62,83 mq. e la Superficie Commerciale è di 112,19 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta all'esterno in un apposito alloggiamento sul Portico del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa, al Piano Interrato, c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala a chiocciola in ferro posta sotto Portico del fronte retro. Sempre al Piano Interrato c'è in dotazione un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie lorda pari a mq.31,97 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.19, interno 4, piano Piano Terra
L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.19 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado . Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità . L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera , con ingresso sul fronte retro dell'immobile, a sinistra dell'ingresso principale. E' ubicata al Piano Terra a cui si accede a mezzo del ballatoio del vano scala e da qui si entra nella corte privata, in parte adibita a terrazza ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza immobiliare, sul fronte strada, un balcone a portico . La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 63,00 mq. e la Superficie Commerciale è di 114,72 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul Portico del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala a chiocciola in ferro



posta sotto il portico del fronte retro. Sempre al Piano Interrato c'è in dotazione un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie lorda pari a mq.26,82. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n., interno 6, piano Piano Terra
L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n.13 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Monterado, Fraz.Ponte Rio. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco di sinistra rispetto alla facciata principale del complesso a schiera , con ingresso sul fronte principale dell'immobile . E' ubicata al Piano Terra, ad angolo, a cui si accede da una corte privata, in parte piastrellata ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza anche una corte esterna , in parte coperta in parte adibita a giardino, posta sia sul fronte principale che sul fronte laterale dell'immobile. La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 65,40 mq., la Superficie Commerciale è di 117,88 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta sulla parete laterale. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala esterna sul fronte laterale. Sempre al Piano Interrato c'è un locale ad uso cantinetta con annesso un bagno. Il locale ha una superficie lorda pari a mq.22,41 .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 33, interno 7, piano Piano Primo
L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica , civico 33, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli -Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata, ad angolo, nel terzo blocco a destra del fronte principale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva sul fronte retro (in parte piastrellata ed in parte lasciata a giardino) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura aperto. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera



matrimoniale, una camera piccola ed un bagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 71,78 mq. e la Superficie Commerciale è di 111,12 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte principale che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed un balcone sulla facciata laterale. Le rifiniture sono buone, i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte laterale. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie utile pari a mq.21,51. Sul retro del garage è presente un locale ad uso cantinetta con un bagno al quale si accede a mezzo di una rampa esclusiva posta sulla corte privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 15, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.27, interno 8, piano Piano Primo

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n. 27, a Ponte Rio di Trecastelli (An). E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli- Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato, dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco sulla parte destra del fronte principale. E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva (completamente piastrellata) ed una scala esterna aperta (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cucina aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con n.1 camera matrimoniale, n.1 camera piccola e n. 1 bagno con antibagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 73,95 mq. e la Superficie Commerciale è di 110,38 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte retro che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento. Le rifiniture sono buone, i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa, il locale è di superficie utile pari a mq.25,76. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica, interno 9, piano Piano Primo e Piano Secondo

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.23 a Ponte Rio di Trecastelli (An). E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado. Consiste in un



Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una scala aperta che immette nel balcone di ingresso, sul lato sinistro rispetto al pianerottolo di arrivo. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno a lato del quale si apre il vano cucina con a fianco il bagno. Oltre al balcone sul fronte strada è presente un altro balcone sul fronte retro. A mezzo di una scala si accede al Piano Secondo dove un corridoio mette in comunicazione con le tre camere ed il bagno. Completa la consistenza , su tale piano, un terrazzo sul fronte strada ed uno sul fronte retro. La Superficie Lorda dell'Unità Abitativa è di 125,93 mq. e la Superficie Commerciale è di 156,81 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti sono in legno e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro del secondo piano. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è l'autorimessa dotata di un locale ad uso bagno. Il locale ha una superficie utile pari a mq.45,05 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1014, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 1014, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 21, interno 10, piano Piano Primo e Piano Secondo

L'Unità Abitativa, fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico 21, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli- Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una scala aperta che immette nel balcone di ingresso, sul lato destro del pianerottolo di arrivo. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno a lato del quale si apre il vano cucina e a fianco della quale c'è il bagno con antistante antibagno. Oltre ai due balconi sul fronte strada sono presenti altri due balconi sul fronte retro. A mezzo di una scala si accede al Piano Secondo dove su di un disimpegno si aprono tre camere e il bagno principale. La camera matrimoniale ha in dotazione una cabina armadio ed il bagno personale. Completa la consistenza del secondo piano, un terrazzo sul fronte strada ed due sul fronte retro. La Superficie Lorda (SL)dell'Unità Abitativa è di 117,59 mq. e la Superficie Commerciale è di 170,13. L'altezza è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti sono in legno e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro del secondo piano. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è un locale ad uso autorimessa con annesso Bagno. Il locale ha una superficie utile pari a mq.69,68.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 19, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.17, interno 11, piano Piano Primo

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n.17, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel primo blocco del complesso a schiera , sulla parte sinistra della facciata principale. E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva (completamente piastrellata) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno con antibagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa. è di 63,64 mq. e la Superficie Commerciale è di 94,29 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte retro che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa. Il locale ha una superficie utile pari a mq.21,09 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 23, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.11, interno 12, piano Piano Primo

L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.11 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata, ad angolo, nel primo blocco a sinistra del fronte principale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva sul fronte retro (in parte piastrellata ed in parte lasciata a giardino) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura aperto. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 65,15 mq. e la Superficie Commerciale è di 109,17 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte principale che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed un balcone sulla facciata laterale. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte laterale. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa. Il locale ha una superficie utile pari a mq.21,51. Sul retro del garage è presente un locale ad uso cantinetta con un bagno al quale si accede a mezzo di una rampa esclusiva posta sulla corte privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 22, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile Residenziale in oggetto risulta conforme alla Normativa



Urbanistica, inserito in una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Trecastelli (AN) - Via della Repubblica
L'immobile riguarda un Terreno Edificabile sito nel Comune di Trecastelli (An), località Ponte Rio,, compreso fra via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King, in un'area di espansione residenziale di recente realizzazione sita a lato della Strada Provinciale 424 "Pergolese". Il Terreno in oggetto è situato in un Comparto Urbanistico di Classe C-1 (Residenziale di Espansione) del PRG di Trecastelli - Sezione di di Monterado. Il Terreno è Edificabile e fa parte di una Lottizzazione già avviata e completata in due Lotti (Lotto D6a e D6b del Planivolumetrico). Risultano completati i lavori relativi alla Urbanizzazione Primaria dei sottoservizi : ovvero fognatura, energia elettrica, gas -metano, servizio idrico e linea idrica antincendio. Per i lavori in superficie sono completati i percorsi ciclo-pedonali , sono da completare i marciapiedi(asfaltatura) e la strada interna di lottizzazione (già delineata e delimitata dai cordoli in cemento laterali) che comunica con via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King. Per i marciapiedi manca solamente la pavimentazione , per la strada interna manca il supporto di base con strato in sabbia e rena compattati e il manto di asfalto . E da completare inoltre l'Illuminazione esterna. La Lottizzazione Residenziale è stata approvata in data 26/052003. La Convenzione Urbanistica è stata sottoscritta con l'allora Comune di Monterado in data 04/02/2004, Rep. 98138 del Notaio De Martino in Fano. Tale Convenzione è stata rinnovata in data 27/11/2013 con Deliberazione n.40 del Consiglio Comunale di Monterado. Il rinnovo aveva valenza fino alla data del 04/02/2019. Pertanto tale Convenzione è da rinnovare in quanto scaduta. L'area edificabile è dotata di una propria centrale elettrica censita a Catasto con Categoria D/1 e che insiste sul Mapp. 1013 al Foglio 3. Complessivamente il Terreno ha una estensione di 19.868 mq. ed è completamente pianeggiante Grava sul Terreno una Servitù per Elettrodotto a favore di Enel Distribuzioni spa sopra le part. nn. 891-1012-893-894-912-909-897-892.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 1013, Qualità Area Urbana - Fig. 3, Part. 38, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 502, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 886, Qualità Prato arborato - Fig. 3, Part. 887, Qualità Pascolo arborato - Fig. 3, Part. 888, Qualità Prato arborato - Fig. 3, Part. 889, Qualità Prato arborato - Fig. 3, Part. 890, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 891, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 892, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 893, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 894, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 897, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 899, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 900, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 901, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 902, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 906, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 908, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 910, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 911, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 913, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 914, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 915, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 984, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 985, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 986, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 987, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 1012, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 909, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Terreno in oggetto risulta conforme alla Normativa Urbanistica, ha una Lottizzazione Convenzionata in un Comparto di Zona C-1- (Espansione Residenziale) del Comune di Trecastelli - Sezione di Monterado.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.25 Fraz. Ponte Rio, interno 3, piano piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	112,19 mq
Stato conservativo:	L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.		
Descrizione:	L'Unità Abitativa, oggetto della presente stima, fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, numero civico 25, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale - Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. E' ubicato al Piano Terra a cui si accede a mezzo del ballatoio del vano scala e da qui si entra nella corte privata, in parte adibita a portico ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza immobiliare, sul fronte strada, un balcone a portico . La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 62,83 mq. e la Superficie Commerciale è di 112,19 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta all'esterno in un apposito alloggiamento sul Portico del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa, al Piano Interrato, c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala a chiocciola in ferro posta sotto Portico del fronte retro. Sempre al Piano Interrato c'è in dotazione un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie lorda pari a mq.31,97		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.19, interno 4, piano Piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	117,72 mq



Stato conservativo:	L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.
Descrizione:	L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.19 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado . Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità . L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera , con ingresso sul fronte retro dell'immobile, a sinistra dell'ingresso principale. E' ubicata al Piano Terra a cui si accede a mezzo del ballatoio del vano scala e da qui si entra nella corte privata, in parte adibita a terrazza ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza immobiliare, sul fronte strada, un balcone a portico . La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 63,00 mq. e la Superficie Commerciale è di 114,72 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul Portico del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala a chiocciola in ferro posta sotto il portico del fronte retro. Sempre al Piano Interrato c'è in dotazione un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie lorda pari a mq.26,82.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n., interno 6, piano Piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	122,38 mq
Stato conservativo:	L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.		
Descrizione:	L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n.13 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Monterado, Fraz.Ponte Rio. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco di sinistra rispetto alla facciata principale del complesso a schiera , con ingresso sul fronte principale dell'immobile . E' ubicata al Piano Terra, ad angolo, a cui si accede da una corte privata, in parte piastrellata ed in parte adibita a giardino. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cottura aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola e un bagno. Completa la consistenza anche una corte esterna , in parte coperta in parte adibita a giardino, posta sia sul fronte principale che sul fronte laterale dell'immobile. La Superficie Lorda (SL) dell'Appartamento è di 65,40 mq., la Superficie Commerciale è di 117,88 mq. L'altezza dei locali è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta sulla parete laterale. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso cantinetta, con annesso bagno, cui si accede a mezzo di una scala esterna sul fronte laterale. Sempre al Piano Interrato c'è un locale ad uso		



	cantinetta con annesso un bagno. Il locale ha una superficie lorda pari a mq.22,41 .
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 33, interno 7, piano Piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	111,11 mq
Stato conservativo:	L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.		
Descrizione:	L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica , civico 33, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli -Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata, ad angolo, nel terzo blocco a destra del fronte principale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva sul fronte retro (in parte piastrellata ed in parte lasciata a giardino) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura aperto. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 71,78 mq. e la Superficie Commerciale è di 111,12 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte principale che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed un balcone sulla facciata laterale. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte laterale. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa, il locale ha una superficie utile pari a mq.21,51. Sul retro del garage è presente un locale ad uso cantinetta con un bagno al quale si accede a mezzo di una rampa esclusiva posta sulla corte privata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.27, interno 8, piano Piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	110,38 mq
Stato conservativo:	L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.		
Descrizione:	L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica , civico n. 27, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli- Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco sulla parte destra del fronte principale. E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva (completamente piastrellata) ed una scala esterna aperta (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con a lato la zona cucina aperta. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con n.1 camera matrimoniale, n.1 camera piccola e n. 1 bagno con antibagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 73,95 mq. e la Superficie Commerciale è di 110,38 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte retro che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa, Il locale è di superficie utile pari a mq.25,76.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via della Repubblica, interno 9, piano Piano Primo e Piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1014, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 1014, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	162,26 mq
Stato conservativo:	L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.		
Descrizione:	L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.23 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una scala aperta che immette nel balcone di ingresso, sul lato sinistro rispetto al pianerottolo di arrivo. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno a lato del quale si apre il vano cucina con a fianco il bagno. Oltre al balcone sul fronte strada è presente un altro balcone sul fronte retro. A mezzo di una scala si accede al Piano Secondo dove un corridoio mette in comunicazione con le tre camere ed il bagno.		

	Completa la consistenza , su tale piano, un terrazzo sul fronte strada ed uno sul fronte retro. La Superficie Lorda dell'Unità Abitativa è di 125,93 mq. e la Superficie Commerciale è di 156,81 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti sono in legno e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro del secondo piano. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano Interrato c'è l'autorimessa dotata di un locale ad uso bagno. Il locale ha una superficie utile pari a mq.45,05
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n. 21, interno 10, piano Piano Primo e Piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 19, Categoria C6	Superficie	170,13 mq
Stato conservativo:	L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.		
Descrizione:	L'Unità Abitativa, fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico 21, a Ponte Rio di Trecastelli (An). E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli- Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel blocco centrale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una scala aperta che immette nel balcone di ingresso, sul lato destro del pianerottolo di arrivo. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno a lato del quale si apre il vano cucina e a fianco della quale c'è il bagno con antistante antibagno. Oltre ai due balconi sul fronte strada sono presenti altri due balconi sul fronte retro. A mezzo di una scala si accede al Piano Secondo dove su di un disimpegno si aprono tre camere e il bagno principale. La camera matrimoniale ha in dotazione una cabina armadio ed il bagno personale. Completa la consistenza del secondo piano, un terrazzo sul fronte strada ed due sul fronte retro. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 117,59 mq. e la Superficie Commerciale è di 170,13. L'altezza è di 2,70 mt. Le rifiniture sono buone , i pavimenti sono in legno e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi, sia interni che esterni, in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro del secondo piano. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è un locale ad uso autorimessa con annesso Bagno. Il locale ha una superficie utile pari a mq.69,68.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via della Repubblica n.17, interno 11, piano Piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	94,28 mq
Stato conservativo:	L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.		
Descrizione:	L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica, civico n.17, a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione di Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità Residenziale è situata nel primo blocco del complesso a schiera , sulla parte sinistra della facciata principale. E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva (completamente piastrellata) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno con antibagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa. è di 63,64 mq. e la Superficie Commerciale è di 94,29 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte retro che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in legno Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte retro. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa. Il locale ha una superficie utile pari a mq.21,09		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - via della Repubblica n.11, interno 12, piano Piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 1014, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	106,14 mq
Stato conservativo:	L'Immobile in oggetto è di nuova costruzione e dalla fine dei lavori (anno 2008) non è stato mai utilizzato. Lo stato conservativo dell'Immobile in oggetto è Buono. E' buono lo stato conservativo delle rifiniture (intonaci, pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni). E' buono anche lo stato conservativo degli infissi sia interni che esterni.		
Descrizione:	L'Unità Abitativa fa parte di una Palazzina Residenziale a Schiera in via della Repubblica n.11 a Ponte Rio di Trecastelli (An) . E' situata all'interno di una Lottizzazione in un Comparto Urbanistico di Classe "C-1" (Residenziale di Espansione) del PRG Comunale di Trecastelli - Sezione Monterado. Consiste in un Appartamento nuovo completamente terminato , dotato di Regolare Certificato di Agibilità. L'Unità		

	Residenziale è situata, ad angolo, nel primo blocco a sinistra del fronte principale del complesso a schiera . E' ubicata al Piano Primo a cui si accede a mezzo di una corte esclusiva sul fronte retro (in parte piastrellata ed in parte lasciata a giardino) ed una scala esterna (sempre esclusiva) che immette nel balcone/pianerottolo di ingresso. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno con angolo cottura aperto. A mezzo di un piccolo disimpegno si accede al reparto notte con una camera matrimoniale, una camera piccola ed un bagno. La Superficie Lorda (SL) dell'Unità Abitativa è di 65,15 mq. e la Superficie Commerciale è di 109,17 mq. L'altezza è di 2,70 mt. Completa la consistenza immobiliare un balcone sul fronte principale che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento ed un balcone sulla facciata laterale. Le rifiniture sono buone , i pavimenti e i rivestimenti (cucina e bagno) sono in piastrelle di ceramica in monocottura. Ottimi gli infissi sia interni che esterni in Okumè. Il Riscaldamento è autonomo con la caldaia posta in apposito alloggiamento sul balcone del fronte laterale. In dotazione dell'Unità Abitativa al Piano interrato c'è anche un locale ad uso autorimessa. Il locale ha una superficie utile pari a mq.21,51. Sul retro del garage è presente un locale ad uso cantinetta con un bagno al quale si accede a mezzo di una rampa esclusiva posta sulla corte privata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 10

Bene N° 10 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via della Repubblica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 1013, Qualità Area Urbana - Fig. 3, Part. 38, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 502, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 886, Qualità Prato arborato - Fig. 3, Part. 887, Qualità Pascolo arborato - Fig. 3, Part. 888, Qualità Prato arborato - Fig. 3, Part. 889, Qualità Prato arborato - Fig. 3, Part. 890, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 891, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 892, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 893, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 894, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 897, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 899, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 900, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 901, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 902, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 906, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 908, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 910, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 911, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 913, Qualità Seminativo arborato - Fig. 3, Part. 914,	Superficie	19868,00 mq



	Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 915, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 984, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 985, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 986, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 987, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 1012, Qualità Seminativo arborato - Fg. 3, Part. 909, Qualità Seminativo arborato		
Descrizione:	L'immobile riguarda un Terreno Edificabile sito nel Comune di Trecastelli (An), località Ponte Rio,, compreso fra via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King, in un'area di espansione residenziale di recente realizzazione sita a lato della Strada Provinciale 424 "Pergolese". Il Terreno in oggetto è situato in un Comparto Urbanistico di Classe C-1 (Residenziale di Espansione) del PRG di Trecastelli - Sezione di di Monterado. Il Terreno è Edificabile e fa parte di una Lottizzazione già avviata e completata in due Lotti (Lotto D6a e D6b del Planivolumetrico). Risultano completati i lavori relativi alla Urbanizzazione Primaria dei sottoservizi : ovvero fognatura, energia elettrica, gas -metano, servizio idrico e linea idrica antincendio. Per i lavori in superficie sono completati i percorsi ciclo-pedonali , sono da completare i marciapiedi(asfaltatura) e la strada interna di lottizzazione (già delineata e delimitata dai cordoli in cemento laterali) che comunica con via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King. Per i marciapiedi manca solamente la pavimentazione , per la strada interna manca il supporto di base con strato in sabbia e rena compattati e il manto di asfalto . E da completare inoltre l'Illuminazione esterna. La Lottizzazione Residenziale è stata approvata in data 26/052003. La Convenzione Urbanistica è stata sottoscritta con l'allora Comune di Monterado in data 04/02/2004, Rep. 98138 del Notaio De Martino in Fano. Tale Convenzione è stata rinnovata in data 27/11/2013 con Deliberazione n.40 del Consiglio Comunale di Monterado. Il rinnovo aveva valenza fino alla data del 04/02/2019. Pertanto tale Convenzione è da rinnovare in quanto scaduta. L'area edificabile è dotata di una propria centrale elettrica censita a Catasto con Categoria D/1 e che insiste sul Mapp. 1013 al Foglio 3. Complessivamente il Terreno ha una estensione di 19.868 mq. ed è completamente pianeggiante Grava sul Terreno una Servitù per Elettrodotto a favore di Enel Distribuzioni spa sopra le part. nn. 891-1012-893-894-912-909-897-892.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.25 - FRAZ. PONTE RIO, INTERNO 3, PIANO PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.19, INTERNO 4, PIANO PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N., INTERNO 6, PIANO PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 33, INTERNO 7, PIANO PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.27, INTERNO 8, PIANO PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA, INTERNO 9, PIANO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 21, INTERNO 10, PIANO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.17, INTERNO 11, PIANO PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA N.11, INTERNO 12, PIANO PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA DELLA REPUBBLICA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di Credito
Iscritto a Pesaro il 17/11/2003
Reg. gen. 5465/24703 - Reg. part. 97852/22317
Importo: € 2.830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

