
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Angelini Pietro Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	17
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.....	19

Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 281/2023 del R.G.E.	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35

Lotto 3	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2.....	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2.....	37
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2.....	38

INCARICO

All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Geom. Angelini Pietro Armando, con studio in Via San Bonaventura-Filetto, 282 - 60019 - Senigallia (AN), email piar@libero.it;pietroarmando.angelini53@gmail.com, PEC p.angelini@pecgeometrian.it, Tel. 071 665 227, Fax 071 665 227, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2 (Coord. Geografiche: 43.726635 - 13.0956654)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2 (Coord. Geografiche: 43.726635 - 13.0956654)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2 (Coord. Geografiche: 43.726635 - 13.0956654)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2

DESCRIZIONE

Trattasi di un Ufficio ubicato al Piano Primo di un edificio realizzato negli anni 1990-1991. All'Ufficio si accede tramite una scala esterna ad uso esclusivo ed è composto da 4 vani, un wc, un ripostiglio, balcone antistante l'ingresso e altri due balconi.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui 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)

Vedasi ALLEGATO "E" Atto di provenienza.

CONFINI

Nord-Est e Sud-Est con mappale 128 - Nord-Ovest con via Ponte Rio - Sud-Ovest con mappale 233

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	118,28 mq	137,14 mq	1	137,14 mq	2,78 m	Primo
Vano Scala	8,95 mq	10,78 mq	0,20	2,16 mq	0,00 m	Terra-Primo
Balcone 1 - Ingresso	5,90 mq	6,98 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	Primo
Balcone 2	4,30 mq	5,17 mq	0,25	1,29 mq	0,00 m	Primo
Balcone 3	7,51 mq	8,73 mq	0,25	2,18 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				144,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedasi ALLEGATO "A".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2009 al 19/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 135, Sub. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6,5 Vani Rendita € 1.007,09 Piano T-1
Dal 19/10/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 135, Sub. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6,5 Vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 1.007,09 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 135, Sub. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6,5 Vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 1.007,09 Piano T-1

I titolari 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	135	6		A10	2	6,5 Vani	133 mq	1007,09 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati.

La difformità riguarda la presenza di un pilastro nel locale Archivio e un pilastro nel locale Area lavoro.

Va tolto il segno grafico nella finestra tra il balcone 1 ed il balcone 2 in quanto non è una porta finestra.

Dovrà essere redatta una pratica di variazione al catasto che comporterà una spesa stimata in € 600,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Risulta in essere un contratto di locazione redatto il 15/03/2020 tra la Società **** Omissis **** e il sig. **** Omissis ****.

Il contratto di locazione è iniziato il 01/04/2020 ed ha la durata di anni 6 (sei) fino al 30/03/2026, rinnovabile automaticamente come previsto dalla legge.

Il canone di locazione è stato stabilito in € 4.400,00 (diconsi euro quattromilaquattrocentoquaranta/00) oltre l'I.V.A. il cui pagamento è stato stabilito in 12 rate mensili anticipate di pari importo cioè di € 370,00 (diconsi euro trecentosettanta/00) oltre l'I.V.A. per un importo mensile pari ad € 451,40 (diconsi euro quattrocentocinquantuno/40).

Nel contratto è previsto l'aggiornamento del canone di locazione, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione ISTAT calcolata sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai o impiegati.

Il deposito cauzionale è stato pattuito in € 0,00.

Vedasi ALLEGATO "G".

STATO CONSERVATIVO

L'Ufficio è in buono stato di manutenzione come il vano vcala ed i balconi. L'edificio che al piano terra ha una Farmacia è in buono stato di manutenzione come pure le aree esterne comuni.

PARTI COMUNI

L'edificio è costituito da 7 (sette) unità immobiliari (U.I.):

- 2 (due) U.I. adibite a Deposito al piano primo sottostrada, il sub. 17, oggetto di pignoramento, e il sub. 20;
- 2 (due) U.I. adibite a Garage ubicate al piano primo sottostrada, il sub. 13, oggetto di pignoramento, ed il sub. 21;
- 2 (due) U.I. adibite a Farmacia ubicate al piano terra sub. 22 e sub. 23;
- 1 (una) U.I. adibita ad Ufficio, sub. 6, oggetto di pignoramento ed ubicata al piano primo.

L'Ufficio, sub. 6, oggetto di pignoramento ha in comune con il sub. 21, Garage, il sub. 19, rampa di collegamento e corte antistante il sub. 21.

L'Ufficio, sub. 6, oggetto di pignoramento, ha in comune con i subb. 22 e 23, locali Farmacia, il sub. 10 corte antistante la Farmacia, l'ingresso al vano scala dell'Ufficio posto al piano terra e la corte laterale all'edificio lato Nord-Est.

Il tutto come rappresentato nell'ALLEGATO "A"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Plinti in c.a.;
Esposizione: Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest, Nord-Ovest;
Altezza interna utile: m 2,78;
Str. verticali: In c.a.;
Solai: Latero-cemento prefabbricato;
Copertura: a falde in latero- cemento;
Manto di copertura: in tegole portoghesi;
Pareti esterne: intonaco esterno da cm 2 - tamponamento in blocchi da cm 13 - intercapedine d'aria - blocco da cm 8 -
intonaco interno da cm 2
Pareti interne: in muratura di mattoni da cm 8 intonacati da ambo i lati;
Pavimentazione interna: in cotto; nel bagno in piastrelle di ceramica; sanitari e rubinetteria del tipo corrente;
Infissi esterni: in alluminio con doppi vetri;
Infissi interni: in legno tamburato;
Scala: in cemento armato con gradini in travertino;
Impianto elettrico: sottotraccia 220 - prese Vimar;
Impianto idrico: del tipo corrente-classico;
Impianto termico : caldaia a gas metano - distribuzione con collettore - elementi radianti in alluminio tipo

ragall;

Impianto fotovoltaico;

Impianto di condizionamento con split.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2020
- Scadenza contratto: 30/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 451,40

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1989 al 15/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CANTELMO VINCENZO ERNESTO	31/07/1989	68468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2008 al 28/12/2009	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI ANCONA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		TRIBUNALE DI ANCONA	15/03/2008	665	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2009 al 27/03/2024	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAFIERO ENRICO	28/12/2009	108224	23339
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ancona il 18/04/2016
Reg. gen. 6749 - Reg. part. 1065
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00

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

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 15/12/2023
Reg. gen. 27454 - Reg. part. 19491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio, nel quale è ubicato il bene pignorato, sub. 6 Ufficio, ricade nel PRG del Comune di Trecastelli - Monterado - in Zona B2 - Zone di Completamento e di ristrutturazione.
Si allegano le Tavole Estratte dal PRG e le NTA Norme Tecniche di Attuazione.
Vedasi ALLEGATO "D" - Punto 1) e Punto 2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Vedasi ALLEGATO "D":

Punto 3) Concessione Edilizia del 11/05/1990 - Prat. Edil. 675/89 – Prot. N. 3065/89 con allegato il Progetto;
Punto 4) Concessione Edilizia in Variante del 22/05/1991 – Prat. Edil. N. 713/90 - Prot. N. 2558 del 26/09/1990 con allegato il
Progetto;

Punto 5) Comunicazione Inizio Lavori CIL 52/14 Prot. N. 0010426 del 11/09/2014 con allegata la documentazione ed il Progetto.

Vedasi ALLEGATO "E" - Certificato di Agibilità - Abitabilità - Prot. N. 3024/92 - Pratica Edilizia n. 713/91 del 16/04/1993.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non c'è corrispondenza tra il progetto di Variante di cui alla Concessione in Variante del 22/05/1991 - Prat. Edil. N. 713/90 Prot. N. 2558 del 26/09/1990 con allegato il Progetto e di cui al Punto 4) dell'ALLEGATO "D".

Le difformità consistono in:

- a) la parete tra il ripostiglio-locale caldaia e l'Ufficio 2 e tra il disimpegno ed il bagno è spostata di 10 cm verso l'Ufficio 2 e il bagno in quanto la larghezza del ripostiglio-locale caldaia è pari a m 1,90 (sul progetto m 1,80) ed il bagno ha una lunghezza pari a m 3,67 (sul progetto m 3,80);
- b) i parapetti dei balconi non sono come rappresentati in progetto con ringhiera bensì chiusi con un parapetto in cemento armato;
- c) la tettoia del vano scala di accesso al Piano Primo non è riportata correttamente;

Si rimanda alla documentazione fotografica di cui all'ALLEGATO "L": Documentazione fotografica esterna del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2

DESCRIZIONE

Trattasi di una Autorimessa ubicata al Piano Primo Sottostrada di un edificio realizzato negli anni

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui 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)

Vedasi ALLEGATO "E".

CONFINI

Nord-Est - parete interna - verso mappale 128 - Nord-Ovest e Sud-Ovest - parete interna - confinante con sub. 20 - Sud-Est con mappale 128

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,54 mq	26,08 mq	0,5	13,04 mq	2,59 m	Primo Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				13,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2009 al 19/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 135, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 24,94 Piano S1
Dal 19/10/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 135, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 24,94 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 135, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 24,94 Piano S1

I titolari 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	135	13		C6	2	21	25 mq	24,94 €	S1	
--	---	-----	----	--	----	---	----	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati.

La difformità riguarda la posizione della parete interna per cui dovrà essere redatta una pratica di variazione al catasto che comporterà una spesa stimata in € 600,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'autorimessa è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'edificio è costituito da 7 (sette) unità immobiliari (U.I.):

- 2 (due) U.I. adibite a Deposito al piano primo sottostrada, il sub. 17, oggetto di pignoramento, e il sub. 20;
- 2 (due) U.I. adibite a Garage ubicate al piano primo sottostrada, il sub. 13, oggetto di pignoramento, ed il sub. 21;
- 2 (due) U.I. adibite a Farmacia ubicate al piano terra sub. 22 e sub. 23;
- 1 (una) U.I. adibita ad Ufficio, sub. 6, oggetto di pignoramento ed ubicata al piano primo.

il Garage, sub. 13, oggetto di pignoramento ha in comune con il sub. 6, Ufficio, oggetto di pignonoamento, ed il sub. 21, Garage, il sub. 19, rampa di collegamento e corte antistante il sub. 21.

Il tutto come rappresentato nell'ALLEGATO "B".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Plinti in c.a;
Esposizione: Sud-Est;
Altezza interna utile: m 2,59;
Str. verticali: in c.a.;
Solai: Latero-cemento prefabbricato;
Copertura: a falde con solaio in latero-cemento;
Manto di copertura: in tegole portoghesi;
Pareti esterne: in blocchi da cm 25 intocati all'esterno;
Pareti interne: in c.a. e laterizi da cm 8 intonacati da ambo i lati;
Pavimentazione interna: Battuto di cemento;
Infissi esterni: Porta di accesso in alluminio; infisso in alluminio in corrispondenza della bocca di lupo;
Impianto elettrico: sottotraccia 220;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1989 al 15/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CANTELMO VINCENZO ERNESTO	31/07/1989	68468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2008 al	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI ANCONA			

28/12/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ANCONA	15/03/2008	665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2009 al 27/03/2024	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAFIERO ENRICO	28/12/2009	108224	23339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ancona il 18/04/2016
Reg. gen. 6749 - Reg. part. 1065

Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 15/12/2023
Reg. gen. 27454 - Reg. part. 19491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio, nel quale è ubicato il bene pignorato, sub. 13 Garage, ricade nel PRG del Comune di Trecastelli - Monterado - in Zona B2 - Zone di Completamento e di ristrutturazione.
Si allegano le Tavole Estratte dal PRG e le NTA Norme Tecniche di Attuazione.
Vedasi ALLEGATO "D" - Punto 1) e Punto 2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Vedasi ALLEGATO "D":

Punto 3) Concessione Edilizia del 11/05/1990 - Prat. Edil. 675/89 - Prot. N. 3065/89 con allegato il Progetto;
Punto 4) Concessione Edilizia in Variante del 22/05/1991 - Prat. Edil. N. 713/90 - Prot. N. 2558 del 26/09/1990 con allegato il

Progetto;

Punto 5) Comunicazione Inizio Lavori CIL 52/14 Prot. N. 0010426 del 11/09/2014 con allegata la documentazione ed il Progetto.

Vedasi ALLEGATO "E" - Certificato di Agibilità - Abitabilità - Prot. N. 3024/92 - Pratica Edilizia n. 713/91 del 16/04/1993.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non c'è corrispondenza tra il progetto di Variante di cui alla Concessione in Variante del 22/05/1991 - Prat. Edil. N. 713/90 Prot. N. 2558 del 26/09/1990 con allegato il Progetto e di cui al Punto 4) dell'ALLEGATO "D".

Le difformità consistono in:

a) la larghezza nel progetto è pari a m 4,50 ma nella realtà è pari a m 4,00 come riportato sulla planimetria di cui all'ALLEGATO "B";

b) la parete in muratura in fondo al locale è spostata di 20 cm..

Esiste una porzione abusiva indicata in rosso sulla planimetria di cui all'ALLEGATO "B".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2

DESCRIZIONE

Trattasi di un Ripostiglio ubicato al Primo Piano Sottostrada di un edificio realizzato negli anni 1990-1991

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta presente la Relazione Notarile che contiene sia i dati catastali che ipotecarie e la Nota di Trascrizione per cui 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)

CONFINI

Nord-Est con sub. 11 - Nord-Ovest con sub. 10 (via Ponte Rio) - Sud-Ovest e Sud-Est con sub. 20

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	5,40 mq	7,40 mq	0,50	3,70 mq	2,63 m	Primo Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				3,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 135, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 mq Rendita € 3,87 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 135, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 3,87 Piano S1

I titolari 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	135	17		C2	1	5 mq	8 mq	3,87 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il locale è in stato sufficiente di conservazione.

PARTI COMUNI

L'edificio è costituito da 7 (sette) unità immobiliari (U.I.):

- 2 (due) U.I. adibite a Deposito-Ripostiglio al piano primo sottostrada, il sub. 17, oggetto di pignoramento, e il sub. 20;
- 2 (due) U.I. adibite a Garage ubicate al piano primo sottostrada, il sub. 13, oggetto di pignoramento, ed il sub. 21;
- 2 (due) U.I. adibite a Farmacia ubicate al piano terra sub. 22 e sub. 23;
- 1 (una) U.I. adibita ad Ufficio, sub. 6, oggetto di pignoramento ed ubicata al piano primo.

Il Deposito-Ripostiglio, sub. 17, oggetto di pignoramento ha in comune con il sub. 6 Ufficio oggetto di pignoramento, il sub. 11, scala di collegamento tra il Piano terreno e il Piano Sottostrada dove è ubicato il sub. 17.

Il tutto come rappresentato nell'ALLEGATO "C".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Plinti in c.a;
Esposizione: locale interrato;
Altezza interna utile: m 2,63;
Str. verticali: in c.a.;
Solai: Latero-cemento prefabbricato;

Copertura: a falde con solaio in latero-cemento;
Manto di copertura: in tegole portoghesi;
Pareti esterne: in c.a.;
Pareti interne: in forati da cm 8 intonacati;
Pavimentazione interna: Battuto di cemento;
Infissi esterni: porta in ferro verso vano scala - in alluminio in corrispondenza della bocca di lupo;
Impianto elettrico: sottotraccia 220.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1989 al 15/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CANTELMO VINCENZO ERNESTO	31/07/1989	68468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/03/2008 al 28/12/2009	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI ANCONA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI ANCONA	15/03/2008			665	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/12/2009 al 27/03/2024	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAFIERO ENRICO	28/12/2009	108224	23339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ancona il 18/04/2016
Reg. gen. 6749 - Reg. part. 1065
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 15/12/2023
Reg. gen. 27454 - Reg. part. 19491

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio, nel quale è ubicato il bene pignorato, sub. 13 Garage, ricade nel PRG del Comune di Trecastelli - Monterado - in Zona B2 - Zone di Completamento e di ristrutturazione.
Si allegano le Tavole Estratte dal PRG e le NTA Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Vedasi ALLEGATO "D":

Punto 3) Concessione Edilizia del 11/05/1990 - Prat. Edil. 675/89 - Prot. N. 3065/89 con allegato il Progetto;
Punto 4) Concessione Edilizia in Variante del 22/05/1991 - Prat. Edil. N. 713/90 - Prot. N. 2558 del 26/09/1990 con allegato il
Progetto;

Punto 5) Comunicazione Inizio Lavori CIL 52/14 Prot. N. 0010426 del 11/09/2014 con allegata la documentazione ed il Progetto.

Vedasi ALLEGATO "E" - Certificato di Agibilità - Abitabilità - Prot. N. 3024/92 - Pratica Edilizia n. 713/91 del 16/04/1993.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non c'è corrispondenza tra il progetto di Variante di cui alla Concessione in Variante del 22/05/1991 - Prat. Edil. N. 713/90 Prot. N. 2558 del 26/09/1990 con allegato il Progetto e di cui al Punto 4) dell'ALLEGATO "D".

Le difformità consistono in:

a) non è rappresentato nel progetto il locale pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2
Trattasi di un Ufficio ubicato al Piano Primo di un edificio realizzato negli anni 1990-1991. All'Ufficio si accede tramite una scala esterna ad uso esclusivo ed è composto da 4 vani, un wc, un ripostiglio, balcone antistante l'ingresso e altri due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.257,12
Per determinare il valore del bene oggetto di stima lo scrivente ha proceduto secondo le seguenti direttive:
 - 1) reperire dati di atti di compravendita abbastanza recenti ricadenti nella zona nel quale è il bene da stimare e purtroppo, nel caso in esame, non risultano atti di compravendita recenti intendendo per recenti gli ultimi 5 anni in quanto gli uffici non hanno mercato;
 - 2) confrontarsi con operatori del settore i quali hanno ribadito quanto riportato al punto 1);
 - 3) utilizzare il confronto tra i valori OMI ed il sistema a capitalizzazione dei redditi.Il valore OMI è di €/mq 1.050,00 al quale va applicata la riduzione percentuale per la vetusta di cui all'ALLEGATO "M" pari al 72% per cui il valore sarà pari ad €/mq $1.050,00 \times 0,72 = €/mq 756,00$ che determina un valore dell'immobile pari ad mq $144,52 \times €/mq 756,00 = € 109.257,00$.
Il valore determinato con il sistema a capitalizzazione dei redditi, tenendo conto dell'affitto pari ad € 430,00 mensili ed un tasso del 5%, è pari ad € 103.200,00.
L'Esperto ritiene corretto utilizzare il valore OMI pari ad €/mq 756,00 che determina un valore dell'immobile pari ad € 109.257,00.
La variazione catastale comporterà una spesa stimata in € 600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2	144,52 mq	756,00 €/mq	€ 109.257,12	100,00%	€ 109.257,12

Valore di stima:	€ 109.257,12
------------------	--------------

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2
 Trattasi di una Autorimessa ubicata al Piano Primo Sottostrada di un edificio realizzato negli anni
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 13, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.929,12
 L'Esperto ritiene corretto utilizzare il valore di cui alla valutazione dell'Ufficio pari al 50% di €/mq
 756,00.
 $\text{€/mq } 756,00 \times 0,50 = \text{€/mq } 378,00$
 La variazione catastale comporterà una spesa stimata in € 600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2	13,04 mq	378,00 €/mq	€ 4.929,12	100,00%	€ 4.929,12
				Valore di stima:	€ 4.929,12

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2
 Trattasi di un Ripostiglio ubicato al Primo Piano Sottostrada di un edificio realizzato negli anni 1990-1991
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 17, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.398,60
 L'Esperto ritiene corretto utilizzare il valore di cui alla valutazione dell'Ufficio pari al 50% di €/mq
 756,00.
 $\text{€/mq } 756,00 \times 0,50 = \text{€/mq } 378,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2	3,70 mq	378,00 €/mq	€ 1.398,60	100,00%	€ 1.398,60
				Valore di stima:	€ 1.398,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal valore del LOTTO 1 va detratta la somma di € 600,00 per la pratica di variazione catastale;
Dal valore del LOTTO 2 va detratta la somma di € 600,00 per la pratica di variazione catastale.

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 04/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Angelini Pietro Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE UFFICIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B- DOCUMENTAZIONE AUTORIMESSA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE DEPOSITO-RIPOSTIGLIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - AGIBILITA - ABITABILITA
- ✓ Atto di provenienza - ALLEGATO F - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - ACCESSO AGLI ATTI DEL COMUNE DI TRECATELLI - MONTERADO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO EDIFICIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO M - VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N - COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2
Trattasi di un Ufficio ubicato al Piano Primo di un edificio realizzato negli anni 1990-1991. All'Ufficio si accede tramite una scala esterna ad uso esclusivo ed è composto da 4 vani, un wc, un ripostiglio, balcone antistante l'ingresso e altri due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio, nel quale è ubicato il bene pignorato, sub. 6 Ufficio, ricade nel PRG del Comune di Trecastelli - Monterado - in Zona B2 - Zone di Completamento e di ristrutturazione. Si allegano le Tavole Estratte dal PRG e le NTA Norme Tecniche di Attuazione. Vedasi ALLEGATO "D" - Punto 1) e Punto 2).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2
Trattasi di una Autorimessa ubicata al Piano Primo Sottostrada di un edificio realizzato negli anni Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 13, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio, nel quale è ubicato il bene pignorato, sub. 13 Garage, ricade nel PRG del Comune di Trecastelli - Monterado - in Zona B2 - Zone di Completamento e di ristrutturazione. Si allegano le Tavole Estratte dal PRG e le NTA Norme Tecniche di Attuazione. Vedasi ALLEGATO "D" - Punto 1) e Punto 2).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2
Trattasi di un Ripostiglio ubicato al Primo Piano Sottostrada di un edificio realizzato negli anni 1990-1991
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 17, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio, nel quale è ubicato il bene pignorato, sub. 13 Garage, ricade nel PRG del Comune di Trecastelli - Monterado - in Zona B2 - Zone di Completamento e di ristrutturazione. Si allegano le Tavole Estratte dal PRG e le NTA Norme Tecniche di Attuazione.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 6, Categoria A10	Superficie	144,52 mq
Stato conservativo:	L'Ufficio è in buono stato di manutenzione come il vano vcala ed i balconi. L'edificio che al piano terra ha una Farmacia è in buono stato di manutenzione come pure le aree esterne comuni.		
Descrizione:	Trattasi di un Ufficio ubicato al Piano Primo di un edificio realizzato negli anni 1990-1991. All'Ufficio si accede tramite una scala esterna ad uso esclusivo ed è composto da 4 vani, un wc, un ripostiglio, balcone antistante l'ingresso e altri due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	13,04 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una Autorimessa ubicata al Piano Primo Sottostrada di un edificio realizzato negli anni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis ****		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via Ponte Rio n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 17, Categoria C2	Superficie	3,70 mq
Stato conservativo:	Il locale è in stato sufficiente di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un Ripostiglio ubicato al Primo Piano Sottostrada di un edificio realizzato negli anni 1990-1991		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA PONTE RIO N. 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ancona il 18/04/2016
Reg. gen. 6749 - Reg. part. 1065
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 15/12/2023
Reg. gen. 27454 - Reg. part. 19491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA PONTE RIO N. 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ancona il 18/04/2016
Reg. gen. 6749 - Reg. part. 1065
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 15/12/2023
Reg. gen. 27454 - Reg. part. 19491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ancona il 18/04/2016
Reg. gen. 6749 - Reg. part. 1065
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ancona il 15/12/2023
Reg. gen. 27454 - Reg. part. 19491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura