

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Luceri Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	20
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21

Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Patti	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4.....	34
Descrizione	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini	36
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	38
Patti	38
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39



Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	41
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 5.....	43
Descrizione	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità	44
Confini	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali	46
Precisazioni.....	47
Patti	47
Stato conservativo	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	50
Normativa urbanistica	50
Regolarità edilizia	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 6.....	51
Descrizione	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità	53
Confini	53
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali	54
Precisazioni.....	55
Patti	55
Stato conservativo	56
Parti Comuni.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56



Stato di occupazione	56
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	58
Regolarità edilizia	58
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Stima / Formazione lotti.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	60
Lotto 3	61
Lotto 4	61
Lotto 5	62
Lotto 6	62
Riepilogo bando d'asta.....	64
Lotto 1	64
Lotto 2	64
Lotto 3	64
Lotto 4	64
Lotto 5	65
Lotto 6	65
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E.....	66
Lotto 1	66
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Lotto 4	67
Lotto 5	68
Lotto 6	68

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Luceri Ettore, con studio in Via Capodistria, 4 - 60100 - Ancona (AN), email e.luceri@gmail.com, PEC etto.re.luceri@ingpec.eu, Tel. 071 2832387 - 3201918534, Fax 071 2832387, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3 (Coord. Geografiche: 43.42705611718099, 13.603052849024012)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3 (Coord. Geografiche: 43.42705611718099, 13.603052849024012)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3 (Coord. Geografiche: 43.42705611718099, 13.603052849024012)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA snc, piano terra

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3

DESCRIZIONE

Edificio abitativo che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, con porticato e terrazzo, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile.

Ha usufruito dell'intervento di efficientemente energetico con l'istallazione di un impianto fotovoltaico.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Comune ha rilasciato l'Agibilità. Non sono presenti (e comunque non sono state fornite dall'Ufficio Tecnico comunale perchè non trovate), le piante dell'immobile, oggetto di passate sanatorie.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Relazione nell'esecuzione immobiliare nel procedimento n.14/2023 R.G.E.

In seguito sia al decesso della sig.ra **** Omissis **** sia a quanto emerso dalle comunicazioni del CTU che ha rilevato la proprietà in capo all'Erario del sub. 6 in virtù di confisca trascritta in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Relazione quanto di seguito: -il bene sub 5 è occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutata, usufruttuario (prima del decesso della nuda proprietaria sig.ra **** Omissis ****) nonchè erede della defunta esecutata. Il predetto ha riferito di essere intenzionato ad accettare l'eredità. Come già appurato

nel corso del primo sopralluogo del il sig. **** Omissis **** vi continua ad abitare con la moglie ed i due figli minori; - il bene sub. 6 è libero, in esito alle verifiche del CTU già portate a conoscenza del G.E., è risultato essere intestato all'**** Omissis **** in virtù di sentenza di confisca trascritta dopo la trascrizione del pignoramento. Tale circostanza è emersa solo di recente e l' **** Omissis **** non è parte del giudizio non essendo stato destinatario di alcun atto relativo alla presente procedura da parte del creditore procedente.

CONFINI

Il lotto 1 confina con altre parti della medesima Proprietà, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, all'interno della particella 736 del foglio 12 del Comune di Loreto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,18 mq	89,47 mq	1	89,47 mq	2,77 m	terra
Abitazione	52,34 mq	60,13 mq	1	60,13 mq	2,67 m	primo
cantina/taverna	58,40 mq	67,36 mq	0,50	33,68 mq	2,38 m	interrato
Porticato	27,46 mq	27,46 mq	0,35	26,09 mq	2,77 m	terra
Balcone scoperto	46,11 mq	46,11 mq	0,25	11,53 mq	0,00 m	primo
Cortile	290,46 mq	290,46 mq	0,18	52,28 mq	0,00 m	terra
Cortile	384,77 mq	384,77 mq	0,10	38,48 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				311,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				311,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile è di totali mq. 1921,83. Essi vengono suddivisi per ogni lotto in vendita, considerando La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolate a misura:

1. del 10%, fino al limite costituito dalla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti;
2. del 2% le superfici eccedenti quanto definito al punto 1.

Pertanto il cortile di ogni sub è di superficie pari alla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti, indiviso e sarà suddiviso all'aggiudicazione dei distinti lotti.

La superficie eccedente quanto definito al punto 1 e definita al punto 2, indivisa, è un distinto lotto a parte su cui dovranno essere definite eventuali servitù di passaggio se gli acquirenti dei distinti lotti saranno differenti.

Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti (di mq. 1923,84) viene suddiviso quantitativamente in 5 superfici di mq. 384,768 e ognuno di queste 5 porzioni viene considerata in ognuno dei 5 lotti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1999 al 28/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14
Dal 28/03/2013 al 26/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14
Dal 26/11/2020 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14
Dal 26/11/2020 al 23/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	12	736	5		A2	2	8 vani	184 mq	475,14 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

vi sono piccole difformità fra la planimetria catastale vigente e lo stato di fatto, in particolare nel piano interrato; riguardano per lo più la distribuzione degli interni.

PRECISAZIONI

L'immobile è stato oggetto di diverse pratiche di sanatoria. L'ultima, che è stata recepita dal Comune di Loreto e che si è conclusa poi con il rilascio dell'Agibilità, riguardava il piano interrato oltre che un magazzino. Del magazzino sono stati depositati gli elaborati architettonici ed un'attestazione di idoneità statica (non un deposito al Genio Civile); del piano interrato dell'abitazione non è stato depositato (in base alla documentazione fornita dal Personale tecnico dell'Ufficio comunale) alcuna pianta nè altri elaborati architettonici analoghi di descrizione di quanto si sanava.

PATTI

n.d.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. Vi è un impianto fotovoltaico. Sono presenti alcune lesioni esclusivamente in alcune parti del fabbricato, : non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura di essi (se per problemi localmente fondativi oppure per elementi spingenti oppure per sottodimensione o per mancanza di travi o cordoli di raccordo in elevazione oppure per origini differenti per problematiche similari).

L'immobile ha una struttura portante fuoriterza, da quanto potuto visionare, in muratura portante con finitura faccia vista; la copertura è del tipo a falde; il piano interrato dovrebbe essere in cemento armato (si ribadisce che non esistono progetti attestanti la natura strutturale dell'interrato).

DA dichiarazione di un Erede, il movimento localizzato del terreno ha localmente danneggiata la linea fognaria interrata, per cui ovvia con frequenti interventi di spurgo.

PARTI COMUNI

Ogni fabbricato ha un cortile di competenza di superficie pari alla superficie utile del fabbricato, indiviso.

Vi è poi una parte del cortile eccedente i cortili di competenza dei diversi fabbricati e quello è comune a tutti, con un ingresso a detta area, unico. Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti (di mq. 1923,84) viene suddiviso quantitativamente in 5 superfici di mq. 384,768 e ognuno di queste 5 porzioni viene considerata in ognuno dei 5 lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Considerando i differenti lotti, saranno poi da definirsi le servitù d'accesso eventuali per ognuno dei lotti in vendita, all'interno della particella in cui insistono i fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non note per assenza di dati di progetto;

Esposizione: Sud ovest

Altezza interna utile: (altezze rilevate, altezza da planimetria catastale) Piano Terra m. 2.77 (m. 2.70); Primo Piano m. 2.68 (m.2.70); piano interrato m. 2.38 (m. 2.40)

Str. verticali: (da ispezione visiva e da attestazione statica depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale) struttura portante verticale in muratura di mattoni, con finitura esterna faccia/vista; in tratti limitati del fabbricato, sono presenti delle lesioni sulla muratura e la presenza incide sulla valutazione, pur nonostante le finiture di medio alto livello.

Solai: da ispezione visiva, sono in laterocemento mentre nel salone al piano terra vi sono delle finiture visibili in legno, con tavolame e travature orizzontali.

Copertura: copertura a falde, in latero cemento (da documentazione dell'impianto fotovoltaico) (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.)

Manto di copertura: tegole in cotto, non si sa se coibentato

Pareti esterne ed interne: esternamente muratura con finitura faccia a vista, interni invece con pareti intonacate; piastrellate nei bagni.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato ed inserti decorativi tipo maiolica; parquet

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.)

Volte: assenza di volte

Scale: in cemento armato e rivestite in legno ed in gres porcellanato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenti i termosifoni, impianto fotovoltaico

Terreno esclusivo: un cortile di competenza indiviso fisicamente perchè originariamente gli immobili abitativi erano del medesimo gruppo familiare; potrà essere diviso quando venduto in lotti distinti. Vi è una residua porzione del cortile di uso per tutti i lotti, salve differenti accordi fra gli acquirenti dei lotti.

Posto auto: posto scoperto su cortile di competenza, ora indiviso.

Cantina: vi è un piano interrato oggi usato anche con usi differenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla famiglia dell'Usufruttuario e dal medesimo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/07/1977 al	**** Omissis ****	compravendita

28/03/2013		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Fantoni	29/07/1977	9494/3680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/07/1977	9037/6683	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2013 al 23/03/2025	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonella Cozza			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	07/05/2013	7858/5134	
		Registrazione			
Dal 26/11/2020 al 26/05/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Macerata	08/10/2020	67/9990	
		usufrutto in regime di separazioni dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonella Cozza	26/11/2020	9241/5632	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	Notaio Antonella Cozza a Senigallia	01/12/2020	22858/14778	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ACQUISTO DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Rossi	27/05/2024	234553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notazio a Alfonso Rossi di Porto			



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



L'esistenza di un usufrutto non deprezza il valore del bene immobile perchè anche detto usufrutto è oggetto del medesimo procedimento di esecuzione immobiliare.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3

DESCRIZIONE

Edificio abitativo che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, con porticato e terrazzo, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile.

Ha usufruito dell'intervento di efficientemente energetico con l'istallazione di un impianto fotovoltaico.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Comune ha rilasciato l'Agibilità. Non sono presenti (e comunque non sono state fornite dall'Ufficio Tecnico comunale perchè non trovate), le piante dell'immobile, oggetto di passate sanatorie.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Relazione nell'esecuzione immobiliare nel procedimento n.14/2023 R.G.E.

In seguito sia al decesso della sig.ra **** Omissis **** sia a quanto emerso dalle comunicazioni del CTU che ha rilevato la proprietà in capo all'Erario del sub. 6 in virtù di confisca trascritta in data successiva alla trascrizione del pignoramento. - il bene sub. 6 è libero, in esito alle verifiche del CTU già portate a conoscenza del G.E., è risultato essere intestato all'**** Omissis **** in virtù di sentenza di confisca trascritta dopo la trascrizione del pignoramento. Tale circostanza è emersa solo di recente e l' **** Omissis **** non è parte del giudizio non

essendo stato destinatario di alcun atto relativo alla presente procedura da parte del creditore procedente.

CONFINI

Il lotto 1 confina con altre parti della medesima Proprietà, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, all'interno della particella 736 del foglio 12 del Comune di Loreto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,20 mq	90,09 mq	1	90,09 mq	2,70 m	terra
Abitazione	51,05 mq	58,48 mq	1	60,13 mq	2,68 m	primo
cantina/taverna	39,50 mq	44,50 mq	0,50	22,25 mq	2,38 m	interrato
Veranda	27,46 mq	27,46 mq	0,95	26,09 mq	2,77 m	terra
Balcone scoperto	48,07 mq	48,07 mq	0,25	12,02 mq	0,00 m	primo
Cortile	290,46 mq	290,46 mq	0,18	52,28 mq	0,00 m	terra
Cortile	384,77 mq	384,77 mq	,1	38,48 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				301,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				301,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile è di totali mq. 1921,83. Essi vengono suddivisi per ogni lotto in vendita, considerando La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolate a misura:

1. del 10%, fino al limite costituito dalla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti;
2. del 2% le superfici eccedenti quanto definito al punto 1.

Pertanto il cortile di ogni sub è di superficie pari alla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti, indiviso e sarà suddiviso all'aggiudicazione dei distinti lotti.

La superficie eccedente quanto definito al punto 1 e definita al punto 2, indivisa, è un distinto lotto a parte su cui dovranno essere definite eventuali servitù di passaggio se gli acquirenti dei distinti lotti saranno differenti.

Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti (di mq. 1923,84) viene suddiviso quantitativamente in 5 superfici di mq. 384,768 e ognuno di queste 5 porzioni viene considerata in ognuno dei 5 lotti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1999 al 28/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14
Dal 28/03/2013 al 26/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14
Dal 26/11/2020 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14
Dal 26/11/2020 al 23/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 196 mq Rendita € 475,14

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	736	6		A2	2	8 vani	184 mq	475,14 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

vi sono piccole difformità fra la planimetria catastale vigente e lo stato di fatto, in particolare nel piano interrato; riguardano per lo più la distribuzione degli interni.

PRECISAZIONI

L'immobile è stato oggetto di diverse pratiche di sanatoria. L'ultima, che è stata recepita dal Comune di Loreto e che si è conclusa poi con il rilascio dell'Agibilità, riguardava il piano interrato oltre che un magazzino. Del magazzino sono stati depositati gli elaborati architettonici ed un'attestazione di idoneità statica (non un deposito al Genio Civile); del piano interrato dell'abitazione non è stato depositato (in base alla documentazione fornita dal Personale tecnico dell'Ufficio comunale) alcuna pianta né altri elaborati architettonici analoghi di descrizione di quanto si sanava.

PATTI

n.d.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. Vi è un impianto fotovoltaico. Sono presenti esclusivamente in alcuni parti del fabbricato, alcuni lesioni: non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura di essi (se per problemi localmente fondativi oppure per elementi spingenti oppure per sottodimensione o per mancanza di travi o cordoli di raccordo in elevazione oppure per origini differenti per problematiche similari).

L'immobile ha una struttura portante fuoriterza, da quanto potuto visionare, in muratura portante con finitura faccia vista; la copertura è del tipo a falde; il piano interrato dovrebbe essere in cemento armato (si ribadisce che non esistono progetti attestanti la natura strutturale dell'interrato).

DA dichiarazione di un Erede, il movimento localizzato del terreno ha localmente danneggiata la linea fognaria interrata, per cui ovvia con frequenti interventi di spurgo.

PARTI COMUNI

Ogni fabbricato ha un cortile di competenza di superficie pari alla superficie utile del fabbricato, indiviso. Vi è poi una parte del cortile eccedente i cortili di competenza dei diversi fabbricati e quello è in comune a tutti, con un ingresso a detta area, unico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Considerando i differenti lotti, saranno poi da definirsi le servitù d'accesso eventuali per ognuno dei lotti in vendita, all'interno della particella in cui insistono i fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non note per assenza di dati di progetto;

Esposizione: Sud ovest

Altezza interna utile: (altezze rilevate, altezza da planimetria catastale) Piano Terra m. 2.77 (m. 2.70); Primo Piano m. 2.68 (m.2.70); piano interrato m. 2.38 (m. 2.40)

Str. verticali: (da ispezione visiva e da attestazione statica depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale) struttura portante verticale in muratura di mattoni, con finitura esterna faccia/vista; in tratti limitati del fabbricato, sono presenti delle lesioni sulla muratura e la presenza incide sulla valutazione, pur nonostante le finiture di medio alto livello.

Solai: da ispezione visiva, sono in laterocemento mentre nel salone al piano terra vi sono delle finiture visibili in legno, con tavolame e travature orizzontali.

Copertura: copertura a falde, in latero cemento (da documentazione dell'impianto fotovoltaico) (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.)

Manto di copertura: tegole in cotto, non si sa se coibentato

Pareti esterne ed interne: esternamente muratura con finitura faccia a vista, interni invece con pareti intonacate; piastrellate nei bagni.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato ed inserti decorativi tipo maiolica; parquet

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.)

Volte: assenza di volte

Scale: in cemento armato e rivestite in legno ed in gres porcellanato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenti i termosifoni, impianto fotovoltaico

Terreno esclusivo: un cortile di competenza indiviso fisicamente perchè originariamente gli immobili abitativi erano del medesimo gruppo familiare; potrà essere diviso quando venduto in lotti distinti. Vi è una residua porzione del cortile di uso per tutti i lotti, salve differenti accordi fra gli acquirenti dei lotti.

Posto auto: posto scoperto su cortile di competenza, ora indiviso.

Cantina: vi è un piano interrato oggi usato anche con usi differenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla famiglia dell'Usufruttuario e dal medesimo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1977 al 28/03/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Fantoni	29/07/1977	9494/3680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/07/1977	9037/6683	
		Registrazione			

Dal 07/05/2013 al 23/03/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonella Cozza			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	07/05/2013	7858/5134	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2020 al 26/05/2024	**** Omissis ****	Macerata	08/10/2020	67/9990	
		usufrutto in regime di separazioni dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonella Cozza	26/11/2020	9241/5632	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	01/12/2020	22858/14778	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	ACQUISTO DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Rossi	27/05/2024	234553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notazio a Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modello Unico - Reparto PI di ANCONA	17/07/2024	11259.1/2024	

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 risulta variata.

Dal decesso della Sig.ra **** Omissis ****, ad oggi non risulta ancora una variazione circa la proprietà, per successione.

Successivamente, con atto del 27/05/2024, presso il Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio (FM), è stato ceduto l'usufrutto al Sig. **** Omissis ****, nato a Camerino (MC) il **** Omissis ****, **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

LA documentazione fa parte integrante degli atti già depositati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Vi è un'agibilità a seguire da una sanatoria. Non sono stati depositati elaborati grafici dell'abitazione per la sanatoria (o non sono stati consegnati al CTU dall'ufficio tecnico comunale) ma la sanatoria risulta.

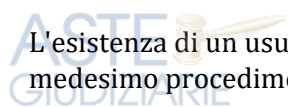
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste il progetto ed il certificato di conformità dell'impianto fotovoltaico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



L'esistenza di un usufrutto non deprezza il valore del bene immobile perchè anche detto usufrutto è oggetto del medesimo procedimento di esecuzione immobiliare.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3

DESCRIZIONE

Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile.

Nella realtà, è stato realizzato un soppalco ed una finitura di buon livello per un uso conforme dall'autorizzato, come unità abitativa.

Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.

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.

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

Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile.

Nella realtà, è stato realizzato un soppalco in struttura portante metallica ed una finitura di buon livello per un uso conforme dall'autorizzato, come unità abitativa.

Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Comune ha rilasciato l'Agibilità.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Relazione nell'esecuzione immobiliare nel procedimento n.14/2023 R.G.E.

In seguito sia al decesso della sig.ra **** Omissis **** sia a quanto emerso dalle comunicazioni del CTU che ha rilevato la proprietà in capo all'Erario del sub. 6 in virtù di confisca trascritta in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Relaziono quanto di seguito: -il bene sub 5 è occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutata, usufruttuario (prima del decesso della nuda proprietaria sig.ra **** Omissis ****) nonché erede della defunta esecutata. Il predetto ha riferito di essere intenzionato ad accettare l'eredità. Come già appurato nel corso del primo sopralluogo del il sig. **** Omissis **** vi continua ad abitare con la moglie ed i due figli minori; - il bene sub. 6 è libero, in esito alle verifiche del CTU già portate a conoscenza del G.E., è risultato essere intestato all'**** Omissis **** in virtù di sentenza di confisca trascritta dopo la trascrizione del pignoramento. Tale circostanza è emersa solo di recente e l' **** Omissis **** non è parte del giudizio non essendo stato destinatario di alcun atto relativo alla presente procedura da parte del creditore procedente.

CONFINI

Il lotto 1 confina con altre parti della medesima Proprietà, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, all'interno della particella 736 del foglio 12 del Comune di Loreto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	69,00 mq	72,43 mq	0,5	36,22 mq	3,10 m	terra
Cortile	72,43 mq	72,43 mq	0,1	7,24 mq	0,00 m	terra
Cortile	384,77 mq	384,77 mq	,1	38,48 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				81,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza media è di m.3.10.

L'immobile è stato trasformato, ristrutturando anche con la realizzazione di un soppalco in struttura portante lignea e tavolame, in una unità abitativa completa di: zona notte, sul soppalco, un bagno al piano terra, un

angolo cottura ed un soggiorno.

Può essere ricondotto ad essere un magazzino, rimuovendo il soppalco, l'angolo cottura. A detta del Tecnico del Comune di Loreto, può essere sanabile (necessitando di una verifica strutturale dell'esistente e, qualora non verificassero i valori del costruito con i parametri tecnico strutturali, con le dovute integrazioni strutturali da progettarsi e da approvarsi dalle Amministrazioni competenti).

Il cortile è di totali mq. 1921,83. Esso viene suddiviso per ogni lotto in vendita, considerando La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolate a misura:

1. del 10%, fino al limite costituito dalla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti;
2. del 2% le superfici eccedenti quanto definito al punto 1.

Pertanto il cortile di ogni sub è di superficie pari alla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti, indiviso e sarà suddiviso all'aggiudicazione dei distinti lotti.

La superficie eccedente quanto definito al punto 1 e definita al punto 2, indivisa, è un distinto lotto a parte su cui dovranno essere definite eventuali servitù di passaggio se gli acquirenti dei distinti lotti saranno differenti.

Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti (di mq. 1923,84) viene suddiviso quantitativamente in 5 superfici di mq. 384,768 e ognuno di queste 5 porzioni viene considerata in ognuno dei 5 lotti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1999 al 28/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 173 mq Rendita € 339,52 Piano terra
Dal 17/01/2012 al 28/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Rendita € 139,34 Piano terra
Dal 28/03/2013 al 26/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 173 mq Rendita € 339,52 Piano terra
Dal 26/11/2020 al 23/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 173 mq Rendita € 339,52 Piano terra
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Rendita € 139,34 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	736	4		C2	2	71 mq	79 mq	139,34 €	terra	

PRECISAZIONI

L'immobile è stato oggetto di diverse pratiche di sanatoria. E' presente l'agibilità rilasciata come magazzino (non come abitazione, uso attuale). Del magazzino sono stati depositati gli elaborati architettonici ed un'attestazione di idoneità statica (non un deposito al Genio Civile).

PATTI

n.d.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura della struttura portante. Da quanto potuto visionare, in muratura portante; la copertura è del tipo a falde. Vi è un soppalco struttura lignea, realizzato abusivamente.

PARTI COMUNI

Ogni fabbricato ha un cortile di competenza di superficie pari alla superficie utile del fabbricato, ora indiviso. Vi è poi una parte del cortile eccedente i cortili di competenza dei diversi fabbricati e quello è in comune a tutti, con un ingresso a detta area, unico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Considerando i differenti lotti, saranno poi da definirsi le servitù d'accesso eventuali per ognuno dei lotti in vendita, all'interno della particella in cui insistono i fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non note per assenza di dati di progetto;

Altezza interna utile: altezza massima, m.3,50; altezza minima m. 2,70. Vi è inoltre un soppalco, non per tutta la pianta per porzione di essa.

Str. verticali: (da ispezione visiva e da attestazione statica depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale) struttura portante verticale in muratura di mattoni.

Solaio di copertura a falde: da ispezione visiva, con tavolame e travature principali lignee.

Manto di copertura: tegole in cotto, non si sa se coibentato

Pareti esterne ed interne: esternamente muratura con finitura ad intonaco e dettagli con mattoni faccia a vista, interni invece con pareti intonacate; piastrelate nei bagni.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato; tipo parquet sul soppalco.

Infissi esterni ed interni: esterni, con finitura a legno, vetro camera, alta conservazione

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti ma senza documentazione

Terreno esclusivo: un cortile di competenza indiviso fisicamente perchè originariamente gli immobili abitativi erano del medesimo gruppo familiare; potrà essere diviso quando venduto in lotti distinti. Vi è una residua porzione del cortile di uso per tutti i lotti, salve differenti accordi fra gli acquirenti dei lotti.

Posto auto: posto scoperto su cortile di competenza, ora indiviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1977 al 28/03/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Fantoni	29/07/1977	9494/3680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/07/1977	9037/6683	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2013 al 23/03/2025	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Antonella Cozza			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	07/05/2013	7858/5134	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Macerata	08/10/2020	67/9990	
		usufrutto in regime di separazioni dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonella Cozza	26/11/2020	9241/5632	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	01/12/2020	22858/14778	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ACQUISTO DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Rossi	27/05/2024	234553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notazio a Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modello Unico - Reparto PI di ANCONA	17/07/2024	11259.1/2024	

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 risulta variata.

Dal decesso della Sig.ra **** Omissis ****, ad oggi non risulta ancora una variazione circa la proprietà, per successione.

Successivamente, con atto del 27/05/2024, presso il Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio (FM), è stato ceduto l'usufrutto al Sig. **** Omissis ****, nato a Camerino (MC) il **** Omissis ****, **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

LA documentazione fa parte integrante degli atti già depositati.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato convertito abusivamente il fabbricato da deposito a civile abitazione, fornita di impianto idrico, elettrico, fognario ma di cui, ovviamente, non esiste la documentazione. A detta del Tecnico del Comune di Loreto, sanabile. In ogni caso, convertibile nuovamente a magazzino, rimuovendo le strutture aggiunte successivamente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stato sanato come magazzino ma successivamente è stato usato come civile abitazione, non autorizzato. Sanabile a detta del Tecnico comunale

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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



L'esistenza di un usufrutto non deprezza il valore del bene immobile perchè anche detto usufrutto è oggetto del medesimo procedimento di esecuzione immobiliare.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3

DESCRIZIONE

Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile.

Nella realtà, è stato realizzato un soppalco in struttura portante metallica ed una finitura di buon livello per un uso difforme dall'autorizzato, come unità abitativa.

Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso (circa €600 di sanzione) oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.

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.

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

Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile.

Nella realtà, è stato realizzato un soppalco in struttura portante metallica ed una finitura di buon livello per un uso difforme dall'autorizzato, come unità abitativa.

Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso (circa €600 di sanzione) oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Comune ha rilasciato l'Agibilità come magazzino. E' utilizzato invece come abitazione; sanabile a detta del Tecnico comunale oppure, a scelta, ripristinabile come magazzino (non ha strutture portanti aggiunte ma solo finiture di molto migliori rispetto ad un magazzino; c'è un bagno)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Relazione nell'esecuzione immobiliare nel procedimento n.14/2023 R.G.E.

In seguito sia al decesso della sig.ra **** Omissis **** sia a quanto emerso dalle comunicazioni del CTU che ha rilevato la proprietà in capo all'Erario del sub. 6 in virtù di confisca trascritta in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Relazione quanto di seguito: -il bene sub 5 è occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutata, usufruttuario (prima del decesso della nuda proprietaria sig.ra **** Omissis ****) nonchè erede della defunta esecutata. Il predetto ha riferito di essere intenzionato ad accettare l'eredità. Come già appurato nel corso del primo sopralluogo del il sig. **** Omissis **** vi continua ad abitare con la moglie ed i due figli minori; - il bene sub. 6 è libero, in esito alle verifiche del CTU già portate a conoscenza del G.E., è risultato essere intestato all'**** Omissis **** in virtù di sentenza di confisca trascritta dopo la trascrizione del pignoramento. Tale circostanza è emersa solo di recente e l' **** Omissis **** non è parte del giudizio non essendo stato destinatario di alcun atto relativo alla presente procedura da parte del creditore procedente.

CONFINI

Il lotto 1 confina con altre parti della medesima Proprietà, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, all'interno della particella 736 del foglio 12 del Comune di Loreto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	51,00 mq	57,24 mq	0,5	28,62 mq	3,35 m	terra
Cortile	57,24 mq	57,24 mq	0,1	5,72 mq	0,00 m	terra
Cortile	384,77 mq	384,77 mq	0,1	38,48 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				72,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del magazzino è m. 3,40 media.

Il cortile è di totali mq. 1921,83. Essi vengono suddivisi per ogni lotto in vendita, considerando La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolate a misura:

1.del 10%, fino al limite costituito dalla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti;

2. del 2% le superfici eccedenti quanto definito al punto 1.

Pertanto il cortile di ogni sub è di superficie pari alla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti, indiviso e sarà suddiviso all'aggiudicazione dei distinti lotti.

La superficie eccedente quanto definito al punto 1 e definita al punto 2, indivisa, è un distinto lotto a parte su cui dovranno essere definite eventuali servitù di passaggio se gli acquirenti dei distinti lotti saranno differenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1999 al 28/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 173 mq Rendita € 339,52 Piano terra
Dal 17/01/2012 al 28/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Rendita € 139,34 Piano terra
Dal 28/03/2013 al 26/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 173 mq Rendita € 339,52 Piano terra
Dal 26/11/2020 al 23/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 173 mq Rendita € 339,52 Piano terra
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Rendita € 139,34 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	736	3		C2	2	43 mq	79 mq	84,39 €	terra	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è stata ristrutturata con finiture di pregio ed adibita impropriamente ad unità abitativa, fornita di riscaldamento con bombola di gas, impianto elettrico, angolo cottura, bagno con finestra, impianto idrico. Dell'impianto fognario, esiste ma non si conosce la natura.

Da approfondimento con il Tecnico del Comune di Loreto, l'immobile è sanabile

PRECISAZIONI

L'immobile è stato oggetto di diverse pratiche di sanatoria. E' presente l'agibilità rilasciata. Del magazzino sono stati depositati gli elaborati architettonici ed un'attestazione di idoneità statica (non un deposito al Genio Civile).

PATTI

n.d.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono con finiture lignee a vista, con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura della struttura portante.

Da quanto potuto visionare, in muratura portante; la copertura è del tipo a falde.

PARTI COMUNI

Ogni fabbricato ha un cortile di competenza di superficie pari alla superficie utile del fabbricato, ora indiviso. Vi è poi una parte del cortile eccedente i cortili di competenza dei diversi fabbricati e quello è in comune a tutti, con un ingresso a detta area, unico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Considerando i differenti lotti, saranno poi da definirsi le servitù d'accesso eventuali per ognuno dei lotti in vendita, all'interno della particella in cui insistono i fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non note per assenza di dati di progetto;

Altezza interna utile: altezza media, m.3,40 circa

Str. verticali: (da ispezione visiva e da attestazione statica depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale) struttura portante verticale in muratura di mattoni.

Solaio di copertura a falde: con tavolame e travature principali lignee.

Manto di copertura: tegole in cotto, non si sa se coibentato

Pareti esterne ed interne: esternamente muratura con finitura ad intonaco e dettagli con mattoni faccia a vista, interni invece con pareti intonacate; piastrellate nei bagni.

Pavimentazione interna: tipo prontoparquet, piastrelle in bagno.

Infissi esterni ed interni: infissi con vetrocamera, in alta conservazione con finitura effetto legno.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: presenti ma senza documentazione; il termico è una stufa a bombola a gas.

Terreno esclusivo: un cortile di competenza indiviso fisicamente perchè originariamente gli immobili abitativi erano del medesimo gruppo familiare; potrà essere diviso quando venduto in lotti distinti. Vi è una residua porzione del cortile di uso per tutti i lotti, salve differenti accordi fra gli acquirenti dei lotti.

Posto auto: posto scoperto su cortile di competenza, ora indiviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1977 al 28/03/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Fantoni	29/07/1977	9494/3680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/07/1977	9037/6683	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2013 al 23/03/2025	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonella Cozza			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	07/05/2013	7858/5134	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Macerata	08/10/2020	67/9990	
Dal 26/11/2020 al 26/05/2024	**** Omissis ****	usufrutto in regime di separazioni dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonella Cozza	26/11/2020	9241/5632	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	01/12/2020	22858/14778	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	ACQUISTO DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Rossi	27/05/2024	234553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notazio a Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modello Unico - Reparto PI di ANCONA	17/07/2024	11259.1/2024	

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 risulta variata.

Dal decesso della Sig.ra **** Omissis ****, ad oggi non risulta ancora una variazione circa la proprietà, per successione.

Successivamente, con atto del 27/05/2024, presso il Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio (FM), è stato ceduto l'usufrutto al Sig. **** Omissis ****, nato a Camerino (MC) il **** Omissis ****, **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

LA documentazione fa parte integrante degli atti già depositati.

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.

Il Comune ha rilasciato l'Agibilità ma come magazzino. E' utilizzato invece come abitazione; sanabile a detta del Tecnico comunale oppure, a scelta, ripristinabile come magazzino (non ha strutture portanti aggiunte ma solo finiture di molto migliori rispetto ad un magazzino; c'è un bagno)

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'esistenza di un usufrutto non deprezza il valore del bene immobile perchè anche detto usufrutto è oggetto del medesimo procedimento di esecuzione immobiliare.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3

DESCRIZIONE

Edificio catastalmente ed autorizzato come autorimessa che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 33.15 di cortile non diviso dal resto del cortile.

A questo cortile pari alla superficie commerciale del fabbricato, si aggiunge anche 1/5 del cortile indiviso con gli altri 4 lotti della particella; questo quinto corrisponde a mq 384.768.

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.

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

Edificio catastalmente ed autorizzato come autorimessa che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 33.15 di cortile non diviso dal resto del cortile.

A questo cortile pari alla superficie commerciale del fabbricato, si aggiunge anche 1/5 del cortile indiviso con gli altri 4 lotti della particella; questo quinto corrisponde a mq 384.768.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Comune ha rilasciato l'Agibilità.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Relazione nell'esecuzione immobiliare nel procedimento n.14/2023 R.G.E.

In seguito sia al decesso della sig.ra **** Omissis **** sia a quanto emerso dalle comunicazioni del CTU che ha rilevato la proprietà in capo all'Erario del sub. 6 in virtù di confisca trascritta in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Relazione quanto di seguito: -il bene sub 5 è occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutata, usufruttuario (prima del decesso della nuda proprietaria sig.ra **** Omissis ****) nonché erede della defunta esecutata. Il predetto ha riferito di essere intenzionato ad accettare l'eredità. Come già appurato nel corso del primo sopralluogo del il sig. **** Omissis **** vi continua ad abitare con la moglie ed i due figli minori; - il bene sub. 6 è libero, in esito alle verifiche del CTU già portate a conoscenza del G.E., è risultato essere intestato all'**** Omissis **** in virtù di sentenza di confisca trascritta dopo la trascrizione del pignoramento. Tale circostanza è emersa solo di recente e l' **** Omissis **** non è parte del giudizio non essendo stato destinatario di alcun atto relativo alla presente procedura da parte del creditore procedente.

CONFINI

Il lotto 1 confina con altre parti della medesima Proprietà, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, all'interno della particella 736 del foglio 12 del Comune di Loreto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,15 mq	33,15 mq	0,5	16,57 mq	2,20 m	terra
Cortile	33,15 mq	33,15 mq	0,1	3,31 mq	0,00 m	terra
Cortile	384,77 mq	384,77 mq	0,1	38,48 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				58,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile è di totali mq. 1921,83. Essi vengono suddivisi per ogni lotto in vendita, considerando La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolate a misura:

- 1.del 10%, fino al limite costituito dalla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti;
2. del 2% le superfici eccedenti quanto definito al punto 1.

Pertanto il cortile di ogni sub è di superficie pari alla somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti, indiviso e sarà suddiviso all'aggiudicazione dei distinti lotti.

La superficie eccedente quanto definito al punto 1 e definita al punto 2, indivisa, è un distinto lotto a parte su cui dovranno essere definite eventuali servitù di passaggio se gli acquirenti dei distinti lotti saranno differenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1999 al 28/03/2013	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 173 mq Rendita € 339,52 Piano terra
Dal 17/01/2012 al 28/03/2013	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Rendita € 139,34 Piano terra
Dal 28/03/2013 al 26/11/2020	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 173 mq Rendita € 339,52 Piano terra
Dal 26/11/2020 al 23/03/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 173 mq Rendita € 339,52 Piano terra
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 736, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Rendita € 139,34 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	736	2		C6	2	34 mq	34 mq	50,92 €	terra	

PRECISAZIONI

L'immobile è stato oggetto di diverse pratiche di sanatoria. E' presente l'agibilità rilasciata. Del magazzino sono stati depositati gli elaborati architettonici ed un'attestazione di idoneità statica (non un deposito al Genio Civile).

PATTI

n.d.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura della struttura portante.

Da quanto potuto visionare, in muratura portante; la copertura è del tipo a falde. Vi è un soppalco in profilati metallici, realizzato abusivamente.

PARTI COMUNI

Ogni fabbricato ha un cortile di competenza di superficie pari alla superficie utile del fabbricato, ora indiviso. Vi è poi una parte del cortile eccedente i cortili di competenza dei diversi fabbricati e quello è in comune a tutti, con un ingresso a detta area, unico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Considerando i differenti lotti, saranno poi da definirsi le servitù d'accesso eventuali per ognuno dei lotti in vendita, all'interno della particella in cui insistono i fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non note per assenza di dati di progetto;

Esposizione: Sud ovest

Altezza interna utile: (altezze rilevate, altezza da planimetria catastale) Piano Terra m. 2.77 (m. 2.70); Primo Piano m. 2.68 (m.2.70); piano interrato m. 2.38 (m. 2.40)

Str. verticali: (da ispezione visiva e da attestazione statica depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale) struttura portante verticale in muratura di mattoni, con finitura esterna faccia/vista; in tratti limitati del fabbricato, sono presenti delle lesioni sulla muratura e la presenza incide sulla valutazione, pur nonostante le finiture di medio alto livello.

Solai: da ispezione visiva, sono in laterocemento mentre nel salone al piano terra vi sono delle finiture visibili in legno, con tavolame e travature orizzontali.

Copertura: copertura a falde, in latero cemento (da documentazione dell'impianto fotovoltaico) (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.)

Manto di copertura: tegole in cotto, non si sa se coibentato

Pareti esterne ed interne: esternamente muratura con finitura faccia a vista, interni invece con pareti intonacate; piastrelle nei bagni.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato ed inserti decorativi tipo maiolica; parquet

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.)

Volte: assenza di volte

Scale: in cemento armato e rivestite in legno ed in gres porcellanato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenti i termosifoni, impianto fotovoltaico

Terreno esclusivo: un cortile di competenza indiviso fisicamente perchè originariamente gli immobili abitativi erano del medesimo gruppo familiare; potrà essere diviso quando venduto in lotti distinti. Vi è una residua porzione del cortile di uso per tutti i lotti, salve differenti accordi fra gli acquirenti dei lotti.

Posto auto: posto scoperto su cortile di competenza, ora indiviso.

Cantina: vi è un piano interrato oggi usato anche con usi differenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla famiglia dell'Usufruttuario e dal medesimo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1977 al 28/03/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Fantoni	29/07/1977	9494/3680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/07/1977	9037/6683	
		Registrazione			
Dal 07/05/2013 al 23/03/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonella Cozza			
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	07/05/2013	7858/5134	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2020 al 26/05/2024	**** Omissis ****	Macerata	08/10/2020	67/9990	
		usufrutto in regime di separazioni dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonella Cozza	26/11/2020	9241/5632	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	01/12/2020	22858/14778	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	ACQUISTO DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Rossi	27/05/2024	234553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notazio a Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modello Unico - Reparto PI di ANCONA	17/07/2024	11259.1/2024	

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 risulta variata.

Dal decesso della Sig.ra **** Omissis ****, ad oggi non risulta ancora una variazione circa la proprietà, per successione.

Successivamente, con atto del 27/05/2024, presso il Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio (FM), è

stato ceduto l'usufrutto al Sig. **** Omissis ****, nato a Camerino (MC) il **** Omissis ****, **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

LA documentazione fa parte integrante degli atti già depositati.

NORMATIVA URBANISTICA

si

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'esistenza di un usufrutto non deprezza il valore del bene immobile perchè anche detto usufrutto è oggetto del medesimo procedimento di esecuzione immobiliare.

LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA snc, piano terra

DESCRIZIONE

complesso di moduli in lamiera, condonati quindi regolarizzati e catastalmente.

La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superficie dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA).

L'area in questione è totalmente inaccessibile per la crescita di folti rovi, di canneti e di arbusti ormai di media altezza. Si è tentato un accesso all'area in cui furono realizzate le baracche modulari dalla proprietà di Terzi, autorizzato dal Proprietario. Da dichiarazione di uno degli Eredi, usufruttuario, l'ultimo accesso fatto da Questi al complesso risale ad oltre un decennio fa e la manutenzione del verde da un periodo analogo. Tranne che alcuni tratti di moduli in lamiera visibili fra i rovi, non è stato possibile accedere nelle vicinanze di dette baracche. Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di quanto sanato che per altro.

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.

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

complesso di moduli in lamiera, condonati quindi regolarizzati e catastalmente.

La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superficie dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA).

L'area in questione è totalmente inaccessibile per la crescita di folti rovi, di canneti e di arbusti ormai di media altezza. Si è tentato un accesso all'area in cui furono realizzate le baracche modulari dalla proprietà di Terzi, autorizzato dal Proprietario. Da dichiarazione di uno degli Eredi, usufruttuario, l'ultimo accesso fatto da Questi al complesso risale ad oltre un decennio fa e la manutenzione del verde da un periodo analogo. Tranne che alcuni tratti di moduli in lamiera visibili fra i rovi, non è stato possibile accedere nelle vicinanze di dette baracche. Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di quanto sanato che per altro.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Complesso modulare sanato e con detta sanatoria citata in pratiche successive ed in risposte date dal Comune al Proprietario.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto confina con le particelle 1172, 64, 735, 78 e 75 del foglio 12

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	87,00 mq	87,00 mq	0,7	52,20 mq	2,70 m	terra
Cortile	1403,00 mq	1403,00 mq	0,1	140,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				192,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

complesso di moduli in lamiera, condonati quindi regolarizzati e catastalmente.

La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superficie dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA).

L'area in questione è totalmente inaccessibile per la crescita di folti rovi, di canneti e di arbusti ormai di media altezza. Si è tentato un accesso all'area in cui furono realizzate le baracche modulari dalla proprietà di Terzi, autorizzato dal Proprietario. Da dichiarazione di uno degli Eredi, usufruttuario, l'ultimo accesso fatto da Questi al complesso risale ad oltre un decennio fa e la manutenzione del verde da un periodo analogo. Tranne che alcuni tratti di moduli in lamiera visibili fra i rovi, non è stato possibile accedere nelle vicinanze di dette baracche. Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di quanto sanato che per altro.

il deprezzamento considera come valore prevalente la superficie e la cubatura autorizzate (in sanatoria) che il valore dell'installato e del costruito, visto che oggi sarebbe più difficile un'analogo costruzione in detto sito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2005 al 28/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1173 Categoria C2 Cl.2, Cons. 54 Rendita € 105,98 Piano terra
Dal 28/03/2013 al 26/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1173 Categoria C2 Cl.2, Cons. 54 Rendita € 105,98 Piano terra
Dal 02/11/2020 al 23/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1173 Categoria C2 Cl.2, Cons. 54 Rendita € 105,98 Piano terra
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1173 Categoria C2 Cl.2, Cons. 54 Rendita € 105,98 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1173			C2	2	54 mq		105,98 €	terra	

Corrispondenza catastale

complesso di moduli in lamiera, condonati quindi regolarizzati e catastalmente.

La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superficie dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA).

L'area in questione è totalmente inaccessibile per la crescita di folti rovi, di canneti e di arbusti ormai di media altezza. Si è tentato un accesso all'area in cui furono realizzate le baracche modulari dalla proprietà di Terzi, autorizzato dal Proprietario. Da dichiarazione di uno degli Eredi, usufruttuario, l'ultimo accesso fatto da Questi al complesso risale ad oltre un decennio fa e la manutenzione del verde da un periodo analogo. Tranne che alcuni tratti di moduli in lamiera visibili fra i rovi, non è stato possibile accedere nelle vicinanze di dette baracche. Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di quanto sanato che per altro.

PRECISAZIONI

L'immobile è stato oggetto di pratiche di sanatoria.

complesso di moduli in lamiera, condonati quindi regolarizzati e catastalmente.

La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superficie dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA).

L'area in questione è totalmente inaccessibile per la crescita di folti rovi, di canneti e di arbusti ormai di media altezza. Si è tentato un accesso all'area in cui furono realizzate le baracche modulari dalla proprietà di Terzi, autorizzato dal Proprietario. Da dichiarazione di uno degli Eredi, usufruttuario, l'ultimo accesso fatto da Questi al complesso risale ad oltre un decennio fa e la manutenzione del verde da un periodo analogo. Tranne che alcuni tratti di moduli in lamiera visibili fra i rovi, non è stato possibile accedere nelle vicinanze di dette baracche. Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di quanto sanato che per altro.

PATTI

n.d.

STATO CONSERVATIVO

Non è stato visionato da vicino ed è stato possibile vedere solamente porzioni dei prefabbricati in lamiera che spuntavano dai rovi e dalla folta vegetazione

PARTI COMUNI

assenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Prefabbricati modulari in lamiera zincata, affiancati l'uno agli altri.

STATO DI OCCUPAZIONE

non sono state trovate aree nella vegetazione che dessero l'idea di presenza umana delle adiacenze dei moduli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2005 al 28/03/2013	**** Omissis ****	costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/2005	AN0142230	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		COSTITUZIONE n. 3713.1/2005			
		Registrazione			
Dal 07/05/2013 al 23/03/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		denuncia successione per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		pratica AN0067161	02/11/2020	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Registrazione		
Dal 26/11/2020 al 26/05/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°
		usufrutto in regime di separazioni dei beni		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Antonella Cozza	26/11/2020	9241/5632
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Notaio Antonella Cozza a Senigallia	01/12/2020	22858/14778
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 27/05/2024 al 13/07/2025	**** Omissis ****	ACQUISTO DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Alfonso Rossi	27/05/2024	234553
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Notazio a Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Modello Unico - Reparto PI di ANCONA	17/07/2024	11259.1/2024

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 risulta variata.

Dal decesso della Sig.ra **** Omissis ****, ad oggi non risulta ancora una variazione circa la proprietà, per successione.

Successivamente, con atto del 27/05/2024, presso il Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio (FM), è stato ceduto l'usufrutto al Sig. **** Omissis ****, nato a Camerino (MC) il **** Omissis ****, **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

LA documentazione fa parte integrante degli atti già depositati.

NORMATIVA URBANISTICA

Sanati.

La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superficie dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA).

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.

Il complesso edificato è stato sanato.

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 idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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



assenti



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
Edificio abitativo che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, con porticato e terrazzo, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Ha usufruito dell'intervento di efficientemente energetico con l'istallazione di un impianto fotovoltaico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 271.144,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3	311,66 mq	870,00 €/mq	€ 271.144,20	100,00%	€ 271.144,20
Valore di stima:					€ 271.144,20

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
Edificio abitativo che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, con porticato e terrazzo, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Ha usufruito dell'intervento di efficientemente energetico con l'istallazione di un impianto fotovoltaico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 262.165,80

Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti (di mq. 1923,84) viene suddiviso quantitativamente in 5 superfici di mq. 384,768 e ognuno di queste 5 porzioni viene considerata in ognuno dei 5 lotti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI	301,34 mq	870,00 €/mq	€ 262.165,80	100,00%	€ 262.165,80

SOPRA n. 3					
Valore di stima:					€ 262.165,80

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
 Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Nella realtà, è stato realizzato un soppalco ed una finitura di buon livello per un uso difforme dall'autorizzato, come unità abitativa. Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 4, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
 Valore di stima del bene: € 71.287,80

Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti (di mq. 1923,84) viene suddiviso quantitativamente in 5 superfici di mq. 384,768 e ognuno di queste 5 porzioni viene considerata in ognuno dei 5 lotti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3	81,94 mq	870,00 €/mq	€ 71.287,80	100,00%	€ 71.287,80
Valore di stima:					€ 71.287,80

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
 Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Nella realtà, è stato realizzato un soppalco in struttura portante metallica ed una finitura di buon livello per un uso difforme dall'autorizzato, come unità abitativa. Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso (circa €600 di sanzione) oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
 Valore di stima del bene: € 63.353,40

Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti (di mq. 1923,84) viene suddiviso quantitativamente in 5 superfici di mq. 384,768 e ognuno di queste 5 porzioni viene considerata in ognuno dei 5 lotti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3	72,82 mq	870,00 €/mq	€ 63.353,40	100,00%	€ 63.353,40
				Valore di stima:	€ 63.353,40

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
Edificio catastalmente ed autorizzato come autorimessa che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 33.15 di cortile non diviso dal resto del cortile. A questo cortile pari alla superficie commerciale del fabbricato, si aggiunge anche 1/5 del cortile indiviso con gli altri 4 lotti della particella; questo quinto corrisponde a mq 384.768.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.773,20

Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti (di mq. 1923,84) viene suddiviso quantitativamente in 5 superfici di mq. 384,768 e ognuno di queste 5 porzioni viene considerata in ognuno dei 5 lotti della medesima particella.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3	58,36 mq	870,00 €/mq	€ 50.773,20	100,00%	€ 50.773,20
				Valore di stima:	€ 50.773,20

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Deposito ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA snc, piano terra
complesso di moduli in lamiera, condonati quindi regolarizzati e catastalmente. La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superfici dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA)

e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA). L'area in questione è totalmente inaccessibile per la crescita di folti rovi, di canneti e di arbusti ormai di media altezza. Si è tentato un accesso all'area in cui furono realizzate le baracche modulari dalla proprietà di Terzi, autorizzato dal Proprietario. Da dichiarazione di uno degli Eredi, usufruttuario, l'ultimo accesso fatto da Questi al complesso risale ad oltre un decennio fa e la manutenzione del verde da un periodo analogo. Tranne che alcuni tratti di moduli in lamiera visibili fra i rovi, non è stato possibile accedere nelle vicinanze di dette baracche. Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di quanto sanato che per altro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1173, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 34.650,00

Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di superficie sanate non indifferenti (considerando l'area) che per altro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Deposito Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA snc, piano terra	192,50 mq	180,00 €/mq	€ 34.650,00	100,00%	€ 34.650,00
Valore di stima:					€ 34.650,00

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.

Ancona, li 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Luceri Ettore

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
Edificio abitativo che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, con porticato e terrazzo, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Ha usufruito dell'intervento di efficientemente energetico con l'istallazione di un impianto fotovoltaico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
Edificio abitativo che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, con porticato e terrazzo, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Ha usufruito dell'intervento di efficientemente energetico con l'istallazione di un impianto fotovoltaico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Nella realtà, è stato realizzato un soppalco ed una finitura di buon livello per un uso difforme dall'autorizzato, come unità abitativa. Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato convertito abusivamente il fabbricato da deposito a civile abitazione, fornita di impianto idrico, elettrico, fognario ma di cui, ovviamente, non esiste la documentazione. A detta del Tecnico del Comune di Loreto, sanabile. In ogni caso, convertibile nuovamente a magazzino, rimuovendo le strutture aggiunte successivamente.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3
Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Nella realtà, è stato realizzato un soppalco in struttura portante metallica ed una finitura di buon livello per un uso difforme dall'autorizzato, come unità abitativa. Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso (circa €600 di sanzione) oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3

Edificio catastalmente ed autorizzato come autorimessa che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 33.15 di cortile non diviso dal resto del cortile. A questo cortile pari alla superficie commerciale del fabbricato, si aggiunge anche 1/5 del cortile indiviso con gli altri 4 lotti della particella; questo quinto corrisponde a mq 384.768.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: si

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA snc, piano terra

complesso di moduli in lamiera, condonati quindi regolarizzati e catastalmente. La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superficie dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA). L'area in questione è totalmente inaccessibile per la crescita di folti rovi, di canneti e di arbusti ormai di media altezza. Si è tentato un accesso all'area in cui furono realizzate le baracche modulari dalla proprietà di Terzi, autorizzato dal Proprietario. Da dichiarazione di uno degli Eredi, usufruttuario, l'ultimo accesso fatto da Questi al complesso risale ad oltre un decennio fa e la manutenzione del verde da un periodo analogo. Tranne che alcuni tratti di moduli in lamiera visibili fra i rovi, non è stato possibile accedere nelle vicinanze di dette baracche. Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di quanto sanato che per altro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1173, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Sanati. La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superficie dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	311,66 mq
Stato conservativo:	Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. Vi è un impianto fotovoltaico. Sono presenti alcuni lesioni esclusivamente in alcuni parti del fabbricato, : non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura di essi (se per problemi localmente fondativi oppure per elementi spingenti oppure per sottodimensione o per mancanza di travi o cordoli di raccordo in elevazione oppure per origini differenti per problematiche similari. L'immobile ha una struttura portante fuoriterza, da quanto potuto visionare, in muratura portante con finitura faccia vista; la copertura è del tipo a falde; il piano interrato dovrebbe essere in cemento armato (si ribadisce che non esistono progetti attestanti la natura strutturale dell'interrato. DA dichiarazione di un Erede, il movimento localizzato del terreno ha localmente danneggiata la linea fognaria interrata, per cui ovvia con frequenti interventi di spurgo.		
Descrizione:	Edificio abitativo che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, con porticato e terrazzo, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Ha usufruito dell'intervento di efficientemente energetico con l'istallazione di un impianto fotovoltaico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla famiglia dell'Usufruttuario e dal medesimo.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	301,34 mq
Stato conservativo:	Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. Vi è un impianto fotovoltaico. Sono presenti esclusivamente in alcuni parti del fabbricato, alcuni lesioni: non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura di essi (se per problemi localmente fondativi oppure per elementi spingenti oppure per sottodimensione o per mancanza di travi o		

	cordoli di raccordo in elevazione oppure per origini differenti per problematiche simili. L'immobile ha una struttura portante fuoriterza, da quanto potuto visionare, in muratura portante con finitura faccia vista; la copertura è del tipo a falde; il piano interrato dovrebbe essere in cemento armato (si ribadisce che non esistono progetti attestanti la natura strutturale dell'interrato. DA dichiarazione di un Erede, il movimento localizzato del terreno ha localmente danneggiata la linea fognaria interrata, per cui ovvia con frequenti interventi di spurgo.
Descrizione:	Edificio abitativo che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, con porticato e terrazzo, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Ha usufruito dell'intervento di efficientemente energetico con l'istallazione di un impianto fotovoltaico.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dalla famiglia dell'Usufruttuario e dal medesimo.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	81,94 mq
Stato conservativo:	Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura della struttura portante. Da quanto potuto visionare, in muratura portante; la copertura è del tipo a falde. Vi è un soppalco struttura lignea, realizzato abusivamente.		
Descrizione:	Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Nella realtà, è stato realizzato un soppalco ed una finitura di buon livello per un uso difforme dall'autorizzato, come unità abitativa. Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	72,82 mq
Stato conservativo:	Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono con finiture lignee a vista, con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura della struttura portante. Da quanto potuto visionare, in muratura portante; la copertura è del tipo a falde.		
Descrizione:	Edificio catastalmente ed autorizzato come Magazzino che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Nella realtà, è stato realizzato un soppalco in struttura portante metallica ed una finitura di buon livello per un uso difforme dall'autorizzato, come unità abitativa. Da dichiarazione del Tecnico del Comune di Loreto, è sanabile a titolo oneroso (circa €600 di sanzione) oltre che la pratica edilizia ed il deposito al Genio Civile. In alternativa, la struttura portante del soppalco sopra il quale c'è la zona notte, dev'essere rimosso per ricondursi all'immobile autorizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	58,36 mq
Stato conservativo:	Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura della struttura portante. Da quanto potuto visionare, in muratura portante; la copertura è del tipo a falde. Vi è un soppalco in profilati metallici, realizzato abusivamente.		
Descrizione:	Edificio catastalmente ed autorizzato come autorimessa che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre che con mq 33.15 di cortile non diviso dal resto del cortile. A questo cortile pari alla superficie commerciale del fabbricato, si aggiunge anche 1/5 del cortile indiviso con gli altri 4 lotti della particella; questo quinto corrisponde a mq 384.768.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla famiglia dell'Usufruttuario e dal medesimo.		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Deposito			
Ubicazione:	Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA snc, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1173, Categoria C2	Superficie	192,50 mq
Stato conservativo:	Non è stato visionato da vicino ed è stato possibile vedere solamente porzioni dei prefabbricati in lamiera che spuntavano dai rovi e dalla folta vegetazione		
Descrizione:	complesso di moduli in lamiera, condonati quindi regolarizzati e catastalmente. La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superficie dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA). L'area in questione è totalmente inaccessibile per la crescita di folti rovi, di canneti e di arbusti ormai di media altezza. Si è tentato un accesso all'area in cui furono realizzate le baracche modulari dalla proprietà di Terzi, autorizzato dal Proprietario. Da dichiarazione di uno degli Eredi, usufruttuario, l'ultimo accesso fatto da Questi al complesso risale ad oltre un decennio fa e la manutenzione del verde da un periodo analogo. Tranne che alcuni tratti di moduli in lamiera visibili fra i rovi, non è stato possibile accedere nelle vicinanze di dette baracche. Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di quanto sanato che per altro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	non sono state trovate aree nella vegetazione che dessero l'idea di presenza umana delle adiacenze dei moduli		