

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brandoni Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2012 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Condizioni.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	20
Patti	21
Condizioni.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24

Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 3	28
Descrizione.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Patti.....	32
Condizioni.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Lotto 4	39
Descrizione.....	40
Titolarità	40
Confini	40
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	42
Patti	42
Condizioni.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	46



Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali	49
Stima / Formazione lotti	50
Lotto 1	50
Lotto 2	56
Lotto 3	62
Lotto 4	68
Riserve e particolarità da segnalare.....	75
Riepilogo bando d'asta.....	76
Lotto 1	76
Lotto 2	77
Lotto 3	78
Lotto 4	78
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 155/2012 del R.G.E.....	79
Lotto 1	81
Lotto 2	81
Lotto 3	82
Lotto 4	83

Con udienza del 02/12/2014, il sottoscritto Ing. Brandoni Fabrizio, con studio in Via Jesi, 27 - 60026 - Numana (AN), email studiotecnicobrandoni@gmail.com, PEC fabrizio.brandoni@ingpec.eu, Tel. 071 78 466, Fax 071 78 25 990, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ercolini Francesca presso il Tribunale di Ancona.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra
- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra
- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra

DESCRIZIONE

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 17 di mq 1129 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1487 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

Alla Sig.**** Omissis ****, il Tribunale Civile di Ancona Sezione Esecuzioni Immobiliari, ingiunge, per i suoi diritti di comproprietà dell'altra quota indivisa di 1/2(mezzo) dei su citati terreni, ai sensi dell'art.599 c.2 c.p.c., di non lasciare separare dal debitore esecutato il Sig.**** Omissis ****, la sua parte dei ripetuti terreni comuni senza ordine del giudice.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

- Lotto 17 (foglio 3, part. 1487): a Nord con strada identificata con part. 1485 e girando in senso orario, con sede stradale interna alla lottizzazione identificata con la part. 1482, poi con area part. 1448 ed il lotto 20 (part. 1486), salvo altri.

Il blocco intero oggetto della presente esecuzione immobiliare, ad est confina con la part.1213 (area verde) e la part.1479 e 537 (area privata civile abitazione) a loro volta confinanti con via Gian Battista Pergolesi. Ad ovest con le Part.1447 (parcheggio pubblico) e part.1448 (area verde) sempre del foglio

3 del catasto terreni del comune di Loreto, che a loro volta confinano con via Manlio Giostra. A nord con le part.1674, 969, 970 e 405 (aree private civili abitazioni).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile lotto 17	1129,00 mq	1129,00 mq	1,00	1129,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1129,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1129,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1976 al 09/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 21 86 Reddito agrario € 62,94
Dal 09/04/1980 al 25/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 19 37 Reddito agrario € 61,65
Dal 25/05/1994 al 11/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1212 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 14 71 Reddito agrario € 59,24
Dal 11/09/1995 al 07/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1229 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 08 46 Reddito agrario € 56,01
Dal 07/10/2000 al 28/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1315 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 98 15 Reddito agrario € 50,69
Dal 28/07/2003 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1487 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 29 Reddito agrario € 5,83

C'è corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale.

Riferimenti catastali:

- Lotto 17 di mq 1129 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1487 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	1487				Seminativo	1	00 11 29	7,29	7		

Corrispondenza catastale

esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente

Riferimenti catastali:

- Lotto 17 di mq 1129 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1487 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

PRECISAZIONI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Conenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

PATTI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune



proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

CONDIZIONI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

PARTI COMUNI

Assenti

SERVITÙ

Assenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.L.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " " 15 ml. $L < 7$ ml.

ml. 10 " " " " $L > 15$ ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1976 al 22/09/1977	**** Omissis ****	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	04/09/1976	13868/2420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/10/1976		7786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/1977 al 02/01/1999	**** Omissis ****	Consolidamento diritto usufrutto nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	22/09/1977		

Dal 08/09/1997 al 02/01/1999	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1997	2243.1/1998	
		Trascrizione			
Dal 02/01/1999 al 17/06/1999	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/08/1998		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	02/07/1998		316 n.6
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	02/01/1999	160372/22468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 17/06/1999 al 19/06/2001	**** Omissis ****		23/01/1999		798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Giulianova	10/02/1999	299	
		Istrumento (atto pubblico) Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	17/06/1999	69139	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/02/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	29/06/1999	2646	

Dal 19/06/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	16/05/2001	73063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/02/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 04/09/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno
Iscritto a Ascoli Piceno il 21/01/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 172
Importo: € 361.519,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 20/01/1999
N° repertorio: 24
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno
Iscritto a Ascoli Piceno il 04/02/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 380
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 03/02/1999
- **Domanda giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione
Iscritto a xxxxx il 07/05/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 5102

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Domanda giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione

Iscritto a xxxxx il 17/07/1999

Reg. gen. ---- - Reg. part. 8369

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Decreto ingiuntivo del Pretore di Teramo

Iscritto a Teramo il 05/10/2001

Reg. gen. ---- - Reg. part. 3802

Importo: € 37.701,35

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 29/01/1999

N° repertorio: 122

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Pretore di Teramo

Iscritto a Teramo il 05/10/2001

Reg. gen. ---- - Reg. part. 3801

Importo: € 23.757,02

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

N° raccolta: 3801

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo

Iscritto a Teramo il 10/11/2001

Reg. gen. ---- - Reg. part. 4328

Importo: € 51.645,69

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 06/11/2001

N° repertorio: 2216

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo

Iscritto a Teramo il 14/01/2002

Reg. gen. ---- - Reg. part. 99

Importo: € 361.519,83

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 08/01/2002

N° repertorio: 41

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 08/08/2012

Reg. gen. 7386 - Reg. part. 10445

Formalità a carico della procedura



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Cancellazione Pignoramento 262Euro/cad ; cancellazione ipoteca volontaria 35euro/cad.

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani

Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.L.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " " 15 ml. $< L < 7$ ml.

ml. 10 " " " " $L > 15$ ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10

DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESÌ DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESÌ DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla convenzione legata al PL10 col Comune di Loreto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Assenti vincoli od oneri condominiali



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra

DESCRIZIONE

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 18 di mq 1553 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1530 (ex part.1481, ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

Alla Sig.**** Omissis ****, il Tribunale Civile di Ancona Sezione Esecuzioni Immobiliari, ingiunge, per i suoi diritti di comproprietà dell'altra quota indivisa di 1/2(mezzo) dei su citati terreni, ai sensi dell'art.599 c.2 c.p.c., di non lasciare separare dal debitore esecutato il Sig.**** Omissis ****, la sua parte dei ripetuti terreni comuni senza ordine del giudice.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

- Lotto 18 (foglio 3, part. 1530): a Nord con zona di rispetto stradale (part. 1531) e girando in senso orario, con sede stradale interna alla lottizzazione identificata con la part. 1482, poi con altra sede stradale interna alla lottizzazione identificata con la part. 1485, poi con il lotto 19 (part. 1480), salvo altri.

Il blocco intero indivisibile, ad est confina con la part.1213 (area verde) e la part.1479 e 537 (area privata civile abitazione) a loro volta confinanti con via Gian Battista Pergolesi. Ad ovest con le Part.1447 (parcheggio pubblico) e part.1448 (area verde) sempre del foglio 3 del catasto terreni del

comune di Loreto, che a loro volta confinano con via Manlio Giostra. A nord con le part.1674, 969, 970 e 405 (aree private civili abitazioni).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile lotto 18	1533,00 mq	1533,00 mq	1,00	1533,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1533,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1533,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1976 al 09/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 21 86 Reddito agrario € 62,94
Dal 09/04/1980 al 25/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 19 37 Reddito agrario € 61,65
Dal 25/05/1994 al 11/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1212 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 14 71 Reddito agrario € 59,24
Dal 11/09/1995 al 07/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1229 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 08 46 Reddito agrario € 56,01
Dal 07/10/2000 al 28/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1315 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 98 15 Reddito agrario € 50,69
Dal 28/07/2003 al 27/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1481 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 16 31 Reddito agrario € 8,42

Dal 27/05/2004 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1530 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 33 Reddito agrario € 7,92
------------------------------	-------------------	---

C'è corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale.

Riferimenti catastali:

- Lotto 18 di mq 1553 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1530 (ex part.1481, ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1530				Seminativo	1	00 15 33	9,9	9,5	

Corrispondenza catastale

esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente

Riferimenti catastali:

- Lotto 18 di mq 1553 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1530 (ex part.1481, ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

PRECISAZIONI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

PATTI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

CONDIZIONI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

PARTI COMUNI

Assenti

SERVITÙ

Assenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone,

prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.L.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " " 15 ml. $L < 7$ ml.

ml. 10 " " " " $L > 15$ ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLES DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1976 al 22/09/1977	**** Omissis ****	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	04/09/1976	13868/2420	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/10/1976		7786
		Registrazione			
Dal 22/09/1977 al 02/01/1999	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Consolidamento diritto usufrutto nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	22/09/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/1997 al 02/01/1999	**** Omissis ****	Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1997	2243.1/1998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/08/1998		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	02/07/1998		316 n.6
Dal 02/01/1999 al 17/06/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	02/01/1999	160372/22468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/01/1999		798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Giulianova	10/02/1999	299	

Dal 17/06/1999 al 19/06/2001	**** Omissis ****	Istrumento (atto pubblico) Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	17/06/1999	69139	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/02/2003		
		Registrazione			
Dal 19/06/2001	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	29/06/1999	2646	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	16/05/2001	73063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/02/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 04/09/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno
Iscritto a Ascoli Piceno il 21/01/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 172
Importo: € 361.519,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Data: 20/01/1999

N° repertorio: 24

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno
Iscritto a Ascoli Piceno il 04/02/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 380
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 03/02/1999
- **Domanda giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione
Iscritto a xxxxx il 07/05/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 5102
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione
Iscritto a xxxxx il 17/07/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 8369
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Decreto ingiuntivo del Pretore di Teramo
Iscritto a Teramo il 05/10/2001
Reg. gen. ---- - Reg. part. 3802
Importo: € 37.701,35
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 29/01/1999
N° repertorio: 122
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Pretore di Teramo
Iscritto a Teramo il 05/10/2001
Reg. gen. ---- - Reg. part. 3801
Importo: € 23.757,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° raccolta: 3801
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 10/11/2001
Reg. gen. ---- - Reg. part. 4328
Importo: € 51.645,69
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 06/11/2001
N° repertorio: 2216
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 14/01/2002
Reg. gen. ---- - Reg. part. 99
Importo: € 361.519,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 08/01/2002
N° repertorio: 41

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 08/08/2012

Reg. gen. 7386 - Reg. part. 10445

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Cancellazione Pignoramento 262Euro/cad ; cancellazione ipoteca volontaria 35euro/cad.

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.L.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " " 15 ml. $L < 7$ ml.

ml. 10 " " " " $L > 15$ ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla convenzione legata al PL10 col Comune di Loreto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Assenti vincoli od oneri condominiali

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra

DESCRIZIONE

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 19 di mq 1574 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1480 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

Alla Sig.**** Omissis ****, il Tribunale Civile di Ancona Sezione Esecuzioni Immobiliari, ingiunge, per i suoi diritti di comproprietà dell'altra quota indivisa di 1/2(mezzo) dei su citati terreni, ai sensi dell'art.599 c.2 c.p.c., di non lasciare separare dal debitore esecutato il Sig.**** Omissis ****, la sua parte dei ripetuti terreni comuni senza ordine del giudice.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

- Lotto 19 (foglio 3, part. 1480): a Nord con part. 540 che è annessa al fabbricato identificato alla part. 537. Girando in senso orario con la part. 1479, con il lotto 18 (part. 1530), con sede stradale interna alla lottizzazione identificata con la part. 1485, poi con il lotto 20 (part. 1486), salvo altri.

Il blocco intero indivisibile, ad est confina con la part.1213 (area verde) e la part.1479 e 537 (area privata civile abitazione) a loro volta confinanti con via Gian Battista Pergolesi. Ad ovest con le Part.1447 (parcheggio pubblico) e part.1448 (area verde) sempre del foglio 3 del catasto terreni del

comune di Loreto, che a loro volta confinano con via Manlio Giostra. A nord con le part.1674, 969, 970 e 405 (aree private civili abitazioni).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile lotto 19	1074,00 mq	1074,00 mq	1,00	1074,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1074,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1074,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie riportata negli atti differisce dai dati catastali qui riportati e corretti

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1976 al 09/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 21 86 Reddito agrario € 62,94
Dal 09/04/1980 al 25/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 19 37 Reddito agrario € 61,65
Dal 25/05/1994 al 11/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1212 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 14 71 Reddito agrario € 59,24
Dal 11/09/1995 al 07/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1229 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 08 46 Reddito agrario € 56,01
Dal 07/10/2000 al 28/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1315 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 98 15 Reddito agrario € 50,69
Dal 28/07/2003 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1480 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 74 Reddito agrario € 55,50

La superficie riportata negli atti differisce dai dati catastali qui riportati e corretti

Riferimenti catastali:

- Lotto 19 di mq 1074 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1480 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1480		AA		Seminativo	1	00 10 00	6,46	6,2	
3	1480		AB		Seminativo arborato	3	00 00 74	0,34	0,38	

Corrispondenza catastale

esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente

La superficie riportata negli atti differisce dai dati catastali qui riportati e corretti

Riferimenti catastali:

- Lotto 19 di mq 1074 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1480 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

PRECISAZIONI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

PATTI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

CONDIZIONI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

PARTI COMUNI

Assenti

SERVITÙ

Assenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone,

prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.L.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " 15 ml. $L < 7$ ml.

ml. 10 " " " $L > 15$ ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1976 al 22/09/1977	**** Omissis ****	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	04/09/1976	13868/2420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/10/1976		7786

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/1977 al 02/01/1999	**** Omissis ****	Consolidamento diritto usufrutto nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	22/09/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/1997 al 02/01/1999	**** Omissis ****	Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1997	2243.1/1998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/08/1998		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	02/07/1998		316 n.6
Dal 02/01/1999 al 17/06/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	02/01/1999	160372/22468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/01/1999		798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Giulianova	10/02/1999	299	
Dal 17/06/1999 al 19/06/2001	**** Omissis ****	Istrumento (atto pubblico) Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	17/06/1999	69139	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/02/2003		
		Registrazione			
Dal 19/06/2001	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	29/06/1999	2646	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	16/05/2001	73063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/02/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 04/09/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno
Iscritto a Ascoli Piceno il 21/01/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 172
Importo: € 361.519,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 20/01/1999
N° repertorio: 24
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno
Iscritto a Ascoli Piceno il 04/02/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 380

Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 03/02/1999

- **Domanda giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione
Iscritto a xxxxx il 07/05/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 5102
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trscrizione
Iscritto a xxxxx il 17/07/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 8369
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Decreto ingiuntivo del Pretore di Teramo
Iscritto a Teramo il 05/10/2001
Reg. gen. ---- - Reg. part. 3802
Importo: € 37.701,35
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 29/01/1999
N° repertorio: 122
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Preotre di Teramo
Iscritto a Teramo il 05/10/2001
Reg. gen. ---- - Reg. part. 3801
Importo: € 23.757,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° raccolta: 3801
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 10/11/2001
Reg. gen. ---- - Reg. part. 4328
Importo: € 51.645,69
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 06/11/2001
N° repertorio: 2216
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Dereto ingiuntivo del Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 14/01/2002
Reg. gen. ---- - Reg. part. 99
Importo: € 361.519,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 08/01/2002
N° repertorio: 41



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 08/08/2012

Reg. gen. 7386 - Reg. part. 10445

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Cancellazione Pignoramento 262Euro/cad ; cancellazione ipoteca volontaria 35euro/cad.

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.L.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " " 15 ml. $L < 7$ ml.

ml. 10 " " " " $L > 15$ ml.



Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla convenzione legata al PL10 col Comune di Loreto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Assenti vincoli od oneri condominiali



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra

DESCRIZIONE

Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comaprto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 20 di mq 984 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1486 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

Alla Sig.**** Omissis ****, il Tribunale Civile di Ancona Sezione Esecuzioni Immobiliari, ingiunge, per i suoi diritti di comproprietà dell'altra quota indivisa di 1/2(mezzo) dei su citati terreni, ai sensi dell'art.599 c.2 c.p.c., di non lasciare separare dal debitore esecutato il Sig.**** Omissis ****, la sua parte dei ripetuti terreni comuni senza ordine del giudice.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

- Lotto 20 (foglio 3, part. 1486): a Nord con il lotto 19 (part. 1480) e girando in senso orario con sede stradale interna alla lottizzazione identificata con la part. 1485, con il Lotto 17 (part. 1487), con area identificata alla part.1447 che è annessa al fabbricato la cui part. è la n.405, più altra area annessa ad un fabbricato esistente la cui part. è la n.969, salvo altri.

Il blocco intero indivisibile, ad est confina con la part.1213 (area verde) e la part.1479 e 537 (area privata civile abitazione) a loro volta confinanti con via Gian Battista Pergolesi. Ad ovest con le Part.1447 (parcheggio pubblico) e part.1448 (area verde) sempre del foglio 3 del catasto terreni del

comune di Loreto, che a loro volta confinano con via Manlio Giostra. A nord con le part.1674, 969, 970 e 405 (aree private civili abitazioni).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile lotto 20	984,00 mq	984,00 mq	1,00	984,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				984,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				984,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1976 al 09/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 21 86 Reddito agrario € 62,94
Dal 09/04/1980 al 25/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 19 37 Reddito agrario € 61,65
Dal 25/05/1994 al 11/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1212 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 14 71 Reddito agrario € 59,24
Dal 11/09/1995 al 07/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1229 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 08 46 Reddito agrario € 56,01
Dal 07/10/2000 al 28/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1315 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 98 15 Reddito agrario € 50,69
Dal 28/07/2003 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 1486 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 09 84 Reddito agrario € 50,80

Riferimenti catastali:

- Lotto 20 di mq 984 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1486 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	1486		AA		Seminativo	1	00 09 00	5,81	5,58	
3	1486		AB		Seminativo arborato	3	00 00 84	0,39	0,43	

Corrispondenza catastale

esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente

Riferimenti catastali:

- Lotto 20 di mq 984 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1486 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);

PRECISAZIONI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

PATTI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare

tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

CONDIZIONI

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

PARTI COMUNI

Assenti

SERVITÙ

Assenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare

di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9

del D.L.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " 15 ml. $L < 7$ ml.

ml. 10 " " " $L > 15$ ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1976 al 22/09/1977	**** Omissis ****	Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	04/09/1976	13868/2420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/10/1976		7786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/1977 al 02/01/1999	**** Omissis ****	Consolidamento diritto usufrutto nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	22/09/1977		

Dal 08/09/1997 al 02/01/1999	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1997	2243.1/1998	
		Trascrizione			
Dal 02/01/1999 al 17/06/1999	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/08/1998		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	02/07/1998		316 n.6
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	02/01/1999	160372/22468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 17/06/1999 al 19/06/2001	**** Omissis ****		23/01/1999		798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Giulianova	10/02/1999	299	
		Istrumento (atto pubblico) Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	17/06/1999	69139	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/02/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Ancona	29/06/1999	2646	

Dal 19/06/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi	16/05/2001	73063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/02/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 04/09/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno
Iscritto a Ascoli Piceno il 21/01/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 172
Importo: € 361.519,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 20/01/1999
N° repertorio: 24
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno
Iscritto a Ascoli Piceno il 04/02/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 380
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 03/02/1999
- **Domanda giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione
Iscritto a xxxxx il 07/05/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 5102
Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione
Iscritto a xxxxx il 17/07/1999
Reg. gen. ---- - Reg. part. 8369
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Decreto ingiuntivo del Pretore di Teramo
Iscritto a Teramo il 05/10/2001
Reg. gen. ---- - Reg. part. 3802
Importo: € 37.701,35
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 29/01/1999
N° repertorio: 122
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Pretore di Teramo
Iscritto a Teramo il 05/10/2001
Reg. gen. ---- - Reg. part. 3801
Importo: € 23.757,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° raccolta: 3801
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 10/11/2001
Reg. gen. ---- - Reg. part. 4328
Importo: € 51.645,69
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 06/11/2001
N° repertorio: 2216
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 14/01/2002
Reg. gen. ---- - Reg. part. 99
Importo: € 361.519,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 08/01/2002
N° repertorio: 41

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/08/2012
Reg. gen. 7386 - Reg. part. 10445

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue

e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
Cancellazione Pignoramento 262Euro/cad ; cancellazione ipoteca volontaria 35euro/cad.

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.L.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " " 15 ml. $< L < 7$ ml.

ml. 10 " " " " $L > 15$ ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLES DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLES DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla convenzione legata al PL10 col Comune di Loreto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Assenti

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comaprt 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 17 di mq 1129 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1487 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1487, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 79.865,46

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 1

V=Valore area oggetto di stima

$$V=P \times I'/I$$

P = Prezzo di mercato

I ed I' = Indici di edificabilità aree a confronto

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è emerso che in zona stazione di Loreto il prezzo di vendita di terreni edificabili urbanizzati oscilla attorno ai

150€/mq (FONTE: **** Omissis **** - Terreni urbanizzati)

Tenendo conto che il lotto in oggetto ha un'estensione pari a 1191mq come da PL10

Il valore commerciale dell'area sarà pari a € 178.650,00 (€ 150,00/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 89.325,00

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 2

V=Valore area oggetto di stima

$V = V_m \times K$

Vf = Valore fabbricato

K = aliquota percentuale del valore del fabbricato

Come da Convenzione PL10 l'edificabilità sarà pari a: 1200mc

Tale che in base alle NTA art.13, ipoteticamente si potrebbero realizzare un 75% residenziale ed un 25% Commerciale, quindi = 900 + 300

Ipotizzando h interpiano 3m

SUL = Superficie utile lorda = 400mq

Da cui Residenziale 300mq più Commerciale 100mq

In base alle indagini eseguite (mercato immobiliare + valori OMI - Agenzia Entrate) è emerso che in zona stazione di Loreto il prezzo di vendita fabbricati di buon livello come quelli esistenti. oscilla attorno ai

€ 2.200,00mq (FONTE: OMI e **** Omissis **** - Civile Abitazione, Residenziale);

€ 2.400,00mq (FONTE: OMI e agenzie immobiliari - Commerciale, negozi)

Il valore commerciale sarà pari a = € 900.000,00

Dalla dottrina di riferimento ed indagine di mercato, l'incidenza dell'area sul valore di mercato in località analoghe, oscilla tra K = 10 - 30%, in via prudenziale si ritiene applicare un valore pari al 20,00%

Pertanto Il valore commerciale dell'area sarà pari a = € 180.000,00 (€ 151,13/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Pertanto Il valore commerciale sarà pari a = € 90.000,00

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - ANALITICO

Il metodo parte da un analisi urbanistica del territorio mediante la verifica del certificato di destinazione urbanistica del terreno e della Convenzione PL10. Il Valore dell'area di sedime da

urbanizzare, pari al valore di trasformazione, sarà pari al possibile ricavo dalla vendita finale dell'immobile (valore di mercato ritraibile tra n anni dal fabbricato che si andrà a realizzare), da sottrarre poi per tutti i costi dell'operazione ed attualizzando in funzione del fattore tempo. Riassumendo i costi:

1. COSTI DI COSTRUZIONE

2. COSTI DI URBANIZZAZIONE

3. ONERI CONCESSORI

4. ONORARI PROFESSIONALI

5. ONERI FINANZIARI

6. ONERI ASSICURATIVI

7. COSTI VARI

8. UTILE D'IMPRESA

Quindi

VALORE DI MERCATO / RICAVO FINALE

Nella ricerca del futuro valore di mercato del fabbricato che si andrà a realizzare si usano i criteri ed i metodi già illustrati di cui sopra (per comparazione, per punti di merito, per capitalizzazione, ecc.) in base alla consistenza delle grandezze in gioco. Prevedendo una situazione stazionaria del mercato, nel breve periodo preso in considerazione per la trasformazione del bene, si considera come sopra riportato, tale che

Il valore commerciale sarà pari a € 900.000,00

A DETRARRE

1. COSTI DI COSTRUZIONE

Stima dei costi desunta da indagini dirette. Al fine di addivenire alla stima parametrica del costo unitario di costruzione, sono stati assunti a riferimento i costi unitari applicati da imprese di costruzioni, operanti nel territorio, per la realizzazione di interventi analoghi a quello in esame. E' stata effettuata una comparazione tra i preventivi disponibili e sono stati, così, definiti i costi parametrici unitari delle seguenti categorie di lavori ed il costo parametrico complessivo riferito al mq di costruzione:

scavi e fondazioni € 140,00/mq - Incidenza 10,61%

struttura in cemento armato € 270,00/mq - Incidenza m20,45%

murature tramezzi, sottofondi e pavimenti 230,00/mq - Incidenza 17,42%

realizzazione coperture compresa coibentazione e impermeabilizzazione €100,00/mq -
Incidenza 7,58%

intonaci e tinteggiature € 110,00/mq - Incidenza 8,33%

serramenti in alluminio e lattonerie € 250,00/mq – Incidenza 18,94%

impianto termo idraulico € 130,00/mq - Incidenza 9,85%

impianto elettrico € 90,00/mq – Incidenza 6,82%

totale € 1.320,00/mq – Incidenza 100,00%

Gli importi a mq sono stati rapportati anche al buon livello delle costruzioni presenti nelle aree residenziali limitrofe

Quindi

Superficie totale edificabile = 400,00 mq

Il valore commerciale del costo di costruzione sarà pari a € 528.000,00

2. COSTI DI URBANIZZAZIONE

si utilizzano le tariffe previste per nuove costruzioni in zone omogenee C2. Come da tabella parametrica "F" vigenti nel comune di Loreto, il coeff da applicare è pari a 1,4

Come Tariffa vigente: Opere Urb. Primarie = € 7,39 /mq Opere Urb. Secondarie = € 7,44/mq

Pertanto

Costo opere urbanizzazione primarie non considerate in base alla Convenzione PL10.

Costo opere urbanizzazione secondarie = Volume edif. x 7,44 x 1,4 = € 12.499,20

Quindi

valore totale degli oneri di urbanizzazione pari a € 12.499,20

3. ONERI CONCESSORI

Riguarda la quota di contributo variabile dal 5% al 10% del costo di costruzione.

Oppure considerare la tabella vigente al Comune di Loreto che prevede € 23,60/mq

Quindi

Superficie totale edificabile = 400,00 mq

L'importo degli oneri concessori saranno pari a € 9.440,00

4. ONORARI PROFESSIONALI

Gli Oneri Professionali, comprese le consulenze legali, attuariali, fiscali etc. sono individuati facendo riferimento alle tariffe legali dei vari organi professionali che non sono più le minime inderogabili. Variano ordinariamente dal 6% all'11% dei costi di costruzione + i costi di urbanizzazione. Pertanto adottando un realistico 7,00%

L'importo più probabile degli onorari professionali sarà pari a € 37.834,94

5. ONERI FINANZIARI

In merito agli oneri finanziari sostenuti dal promotore, gli stessi si determinano sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale del costo complessivo di produzione (Costo costruz. + Costi opere Urb. + Oneri concessori + Onorari prof.), in ragione del 7 - 12%. Quindi si adotta un probabile 9,00%

Oppure secondo i tassi finanziari correnti di primari Istituti di credito del territorio, per tutto il tempo impiegato per la trasformazione.

Si tenga presente che le banche attualmente per investimenti di tipo residenziale tendono a finanziare circa il 70% dell'importo.

Finanziamenti erogati ad ogni SAL - Stato Avanzamento lavori, oppure un unico importo (con stima più cautelativa), sempre nell'ordine del 60 - 70% dell'importo.

Per quanto riguarda la scelta del tasso d'interesse, fisso nell'ordine del 4,45% oppure variabile nell'ordine del 3,35%

Le scelte ricadono su una quota finanziata pari al 65,00% unito ad un conveniente tasso variabile

Quindi

L'importo più probabile degli oneri finanziari sarà pari a € 12.798,78

6. ONERI ASSICURATIVI

Sono costi di assicurazione generalizzata che non include le quote previdenziali e assicurative degli Enti previdenziali di riferimento in quanto queste sono ricomprese nel costo di costruzione. Ipotizzando che la somma degli importi assicurati relativi alle applicazioni comuni nell'annualità, non sia inferiore a euro 10.000.000,00 allora i tassi imponibili da applicare, per durate fino a 24 mesi per il periodo di costruzione, sono pari al 2,5 per mille

Quindi

L'importo più probabile degli oneri assicurativi sarà pari a € 2.500,00

7. COSTI VARI

COMMERCIALIZZAZIONE DEL BENE

Si ipotizza una quota pari al 3,00% del ricavo finale, da attribuire alla pubblicità ed alla professionalità di un'eventuale agenzia immobiliare.

Pertanto i costi di commercializzazione potranno essere pari a € 27.000,00

8. UTILE D'IMPRESA

Al promotore spetta il “profitto” quale remunerazione del rischio, dell’introduzione di innovazioni, del coordinamento e gestione dei fattori della produzione e per la conservazione e la difesa della propria reputazione. Volendo quantificare il tutto, si può considerare vista l’attuale situazione del mercato, un utile d’impresa pari al 10,00% del valore di mercato del bene.

Quindi

L’importo più probabile da assegnare all’utile d’impresa, sarà pari a € 90.000,00

QUINDI A QUESTO PUNTO

Ricavi - Costi = € 179.927,07

Al fine di una corretta valutazione si ritiene opportuno valutare il peso economico generato nell’operazione dal “fattore tempo”, il quale tiene conto che dall’acquisto dell’area alla conclusione dell’iniziativa immobiliare, trascorre un po’ di tempo. Pertanto si applica la formula di capitalizzazione con:

i = il saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare sulla base di quanto ordinariamente si rileva nel mercato dell’industria edilizia. E’ in genere superiore di 4 o 6 punti percentuali rispetto al tasso che le Banche riservano a primari clienti, quindi nell’ordine del 7 - 9% (max 12%)

Quindi si assume $i = 7,00\%$

n = Si suppone una durata dell’operazione che vada dall’acquisto dell’area fino all’ultimazione della vendita o dell’affitto dell’immobile. Se si tratta della stima di un’area già urbanizzata, n riguarderà solo il tempo necessario alla costruzione del solo fabbricato, altrimenti riguarderà i tempi dell’intero processo produttivo insediativo.

Quindi si assume $n = 3$ anni

Allora

Valore attualizzato $V(a) = V / (1+i)^n = (Ricavi - Costi) / (1+i)^n = € 146.874,09$
(€123,32/mq) = Importo finale in base al metodo analitico di stima del valore di trasformazione

Tenendo conto che l’esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 73.437,04

ASSUMENDO IL VALORE MEDIO DEI METODI DI STIMA SIN QUI ESAMINATI

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 1 =
€ 178.650,00 (€ 150,00/mq)

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 2 =
€ 180.000,00 (€ 151,13/mq)

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - ANALITICO =
€ 146.874,09 (€ 123,32/mq)

Il più probabile valore commerciale del lotto oggetto di stima, sarà pari a
€ 168.508,03 (€ 141,48/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 84.254,01 (€ 70,74/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fondo Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra	1129,00 mq	141,48 €/mq	€ 159.730,92	50,00	€ 79.865,46
Totale lotto:					€ 79.865,46

Nota:

La stima è stata effettuata tenendo conto la superficie riportata nella convenzione PL10 - Comune di Loreto, ritenuta più attendibile del dato catastale vista la risoluzione di scala, ma solo al fine di estrapolare il valore unitario commerciale più attendibile. Poi quest'ultimo è stato moltiplicato per la superficie ufficiale riportata appunto nei documenti catastali.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 18 di mq 1553 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1530 (ex part.1481, ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96); Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1487, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1530, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1480, Porz. AA, Qualità-Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 104.604,26

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 1

V=Valore area oggetto di stima

$$V = P \times I' / I$$

P = Prezzo di mercato

I ed I' = Indici di edificabilità aree a confronto

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è emerso che in zona stazione di Loreto il prezzo di vendita di terreni edificabili urbanizzati oscilla attorno ai

150€/mq (FONTE: **** Omissis **** - Terreni urbanizzati)

Tenendo conto che il lotto in oggetto ha un'estensione pari a 1595mq come da PL10

Il valore commerciale dell'area sarà pari a € 239.250,00 (€ 150,00/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 119.625,00

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 2

V=Valore area oggetto di stima

$$V = V_m \times K$$

Vf = Valore fabbricato

K = aliquota percentuale del valore del fabbricato

Come da Convenzione PL10 l'edificabilità sarà pari a: 1517mc

Tale che in base alle NTA art.13, ipoteticamente si potrebbero realizzare un 75% residenziale ed un 25% Commerciale, quindi = 1137,75 + 379,25

Ipotizzando h interpiano 3m

SUL = Superficie utile lorda = 505,67 mq

Da cui Residenziale 379,25 mq più Commerciale 126,42 mq

In base alle indagini eseguite (mercato immobiliare + valori OMI - Agenzia Entrate) è emerso che in zona stazione di Loreto il prezzo di vendita fabbricati di buon livello come quelli esistenti. oscilla attorno ai

€ 2.200,00mq (FONTE: OMI e **** Omissis **** - Civile Abitazione, Residenziale);

€ 2.400,00mq (FONTE: OMI e agenzie immobiliari - Commerciale, negozi)

Il valore commerciale sarà pari a = € 1.137.750,00

Dalla dottrina di riferimento ed indagine di mercato, l'incidenza dell'area sul valore di mercato in località analoghe, oscilla tra K = 10 - 30%, in via prudenziale si ritiene applicare un valore apri al 20,00%

Pertanto Il valore commerciale dell'area sarà pari a = € 227.550,00 (€ 142,66/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Pertanto Il valore commerciale sarà pari a = € 113.775,00

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE – ANALITICO

Il metodo parte da un'analisi urbanistica del territorio mediante la verifica del certificato di destinazione urbanistica del terreno e della Convenzione PL10. Il Valore dell'area di sedime da urbanizzare, pari al valore di trasformazione, sarà pari al possibile ricavo dalla vendita finale dell'immobile (valore di mercato ritraibile tra n anni dal fabbricato che si andrà a realizzare), da sottrarre poi per tutti i costi dell'operazione ed attualizzando in funzione del fattore tempo. Riassumendo i costi:

1. COSTI DI COSTRUZIONE
2. COSTI DI URBANIZZAZIONE
3. ONERI CONCESSORI
4. ONORARI PROFESSIONALI
5. ONERI FINANZIARI
6. ONERI ASSICURATIVI
7. COSTI VARI
8. UTILE D'IMPRESA

Quindi

VALORE DI MERCATO / RICAVO FINALE

Nella ricerca del futuro valore di mercato del fabbricato che si andrà a realizzare si usano i criteri ed i metodi già illustrati di cui sopra (per comparazione, per punti di merito, per capitalizzazione, ecc.) in base alla consistenza delle grandezze in gioco. Prevedendo una situazione stazionaria del mercato, nel breve periodo preso in considerazione per la trasformazione del bene, si considera come sopra riportato, tale che

Il valore commerciale sarà pari a € 1.137.750,00

A DETRARRE

1. COSTI DI COSTRUZIONE

Stima dei costi desunta da indagini dirette. Al fine di addivenire alla stima parametrica del costo unitario di costruzione, sono stati assunti a riferimento i costi unitari applicati da imprese di costruzioni, operanti nel territorio, per la realizzazione di interventi analoghi a quello in esame. E' stata effettuata una comparazione tra i preventivi disponibili e sono stati, così, definiti i costi parametrici unitari delle seguenti categorie di lavori ed il costo parametrico complessivo riferito al mq di costruzione:

scavi e fondazioni € 140,00/mq - Incidenza 10,61%

struttura in cemento armato € 270,00/mq - Incidenza m20,45%

murature tramezzi, sottofondi e pavimenti 230,00/mq - Incidenza 17,42%

realizzazione coperture compresa coibentazione e impermeabilizzazione €100,00/mq -
Incidenza 7,58%

intonaci e tinteggiature € 110,00/mq - Incidenza 8,33%

serramenti in alluminio e lattonerie € 250,00/mq - Incidenza 18,94%

impianto termo idraulico € 130,00/mq - Incidenza 9,85%

impianto elettrico € 90,00/mq - Incidenza 6,82%

totale € 1.320,00/mq - Incidenza 100,00%

Gli importi a mq sono stati rapportati anche al buon livello delle costruzioni presenti nelle aree residenziali limitrofe

Quindi

Superficie totale edificabile = 505,67 mq

Il valore commerciale del costo di costruzione sarà pari a € 667.480,00

2. COSTI DI URBANIZZAZIONE

si utilizzano le tariffe previste per nuove costruzioni in zone omogenee C2. Come da tabella parametrica "F" vigenti nel comune di Loreto, il coeff da applicare è pari a 1,4

Come Tariffa vigente: Opere Urb. Primarie = € 7,39/mc Opere Urb. Secondarie = €7,44/mc

Pertanto

Costo opere urbanizzazione primarie non considerate in base alla Convenzione PL10.

Costo opere urbanizzazione secondarie = Volume edif. x 7,44 x 1,4 = € 15.801,07

Quindi

valore totale degli oneri di urbanizzazione pari a € 15.801,07

3. ONERI CONCESSORI

Riguarda la quota di contributo variabile dal 5% al 10% del costo di costruzione.

Oppure considerare la tabella vigente al Comune di Loreto che prevede € 23,60/mq

Quindi

Superficie totale edificabile = 505,67mq

L'importo degli oneri concessori saranno pari a m€ 11.933,73

4. ONORARI PROFESSIONALI

Gli Oneri Professionali, comprese le consulenze legali, attuariali, fiscali etc. sono individuati facendo riferimento alle tariffe legali dei vari organi professionali che non sono più le minime inderogabili. Variano ordinariamente dal 6% all'11% dei costi di costruzione + i costi di urbanizzazione. Pertanto adottando un realistico 7,00%

L'importo più probabile degli onorari professionali sarà pari a € 47.829,68

5. ONERI FINANZIARI

In merito agli oneri finanziari sostenuti dal promotore, gli stessi si determinano sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale del costo complessivo di produzione (Costo costruz. + Costi opere Urb. + Oneri concessori + Onorari prof.), in ragione del 7 - 12%. Quindi si adotta un probabile 9,00%

Oppure secondo i tassi finanziari correnti di primari Istituti di credito del territorio, per tutto il tempo impiegato per la trasformazione. Si tenga presente che le banche attualmente per investimenti di tipo residenziale tendono a finanziare circa il 70% dell'importo.

Finanziamenti erogati ad ogni SAL - Stato Avanzamento lavori, oppure un unico importo (con stima più cautelativa), sempre nell'ordine del 60 - 70% dell'importo.

Per quanto riguarda la scelta del tasso d'interesse, fisso nell'ordine del 4,45% oppure variabile nell'ordine del 3,35%

Le scelte ricadono su una quota finanziata pari al 65,00% unito ad un conveniente tasso variabile

Quindi

L'importo più probabile degli oneri finanziari sarà pari a € 16.179,79

6. ONERI ASSICURATIVI

Sono costi di assicurazione generalizzata che non include le quote previdenziali e assicurative degli Enti previdenziali di riferimento in quanto queste sono ricomprese nel costo di costruzione. Ipotizzando che la somma degli importi assicurati relativi alle applicazioni comuni nell'annualità, non sia inferiore a euro 10.000.000,00 allora i tassi imponibili da applicare, per durate fino a 24 mesi per il periodo di costruzione, sono pari al 2,5 per mille

Quindi

L'importo più probabile degli oneri assicurativi sarà pari a € 2.500,00

7. COSTI VARI

COMMERCIALIZZAZIONE DEL BENE

Si ipotizza una quota pari al 3,00% del ricavo finale, da attribuire alla pubblicità ed alla professionalità di un'eventuale agenzia immobiliare.

Pertanto i costi di commercializzazione potranno essere pari a € 34.132,50

8. UTILE D'IMPRESA

Al promotore spetta il "profitto" quale remunerazione del rischio, dell'introduzione di innovazioni, del coordinamento e gestione dei fattori della produzione e per la conservazione e la difesa della propria reputazione. Volendo quantificare il tutto, si può considerare vista l'attuale situazione del mercato, un utile d'impresa pari al 10,00% del valore di mercato del bene.

Quindi

L'importo più probabile da assegnare all'utile d'impresa, sarà pari a € 113.775,00

QUINDI A QUESTO PUNTO

Ricavi - Costi = € 228.118,23

Al fine di una corretta valutazione si ritiene opportuno valutare il peso economico generato nell'operazione dal "fattore tempo", il quale tiene conto che dall'acquisto dell'area alla conclusione dell'iniziativa immobiliare, trascorre un po' di tempo. Pertanto si applica la formula di capitalizzazione con:

i = il saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare sulla base di quanto ordinariamente si rileva nel mercato dell'industria edilizia. E' in genere superiore di 4 o 6 punti percentuali rispetto al tasso che le Banche riservano a primari clienti, quindi nell'ordine del 7 - 9% (max 12%)

Quindi si assume $i = 7,00\%$

n = Si suppone una durata dell'operazione che vada dall'acquisto dell'area fino all'ultimazione della vendita o dell'affitto dell'immobile. Se si tratta della stima di un'area già urbanizzata, n riguarderà solo il tempo necessario alla costruzione del solo fabbricato, altrimenti riguarderà i tempi dell'intero processo produttivo insediativo.

Quindi si assume $n = 3$ anni

Allora

Valore attualizzato $V(a) = V / (1+i)^n = (\text{Ricavi} - \text{Costi}) / (1+i)^n = € 186.212,42$

(€ 116,75/mq) = Importo finale in base al metodo analitico di stima del valore di trasformazione

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per $\frac{1}{2}$ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 93.106,21

ASSUMENDO IL VALORE MEDIO DEI METODI DI STIMA SIN QUI ESAMINATI

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 1 =
€ 239.250,00 (€ 150,00/mq)

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 2 =
€ 227.550,00 (€ 142,66/mq)

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - ANALITICO =
€ 186.212,42 (€ 116,75/mq)

Il più probabile valore commerciale del lotto oggetto di stima, sarà pari a
€ 217.670,81 (€ 136,47/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 108.835,40 (€ 68,24/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Fondo Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra	1533,00 mq	136,47 €/mq	€ 209.208,51	50,00	€ 104.604,26
Totale lotto:					€ 104.604,26

Nota:

La stima è stata effettuata tenendo conto la superficie riportata nella convenzione PL10 - Comune di Loreto, ritenuta più attendibile del dato catastale vista la risoluzione di scala, ma solo al fine di estrapolare il valore unitario commerciale più attendibile. Poi quest'ultimo è stato moltiplicato per la superficie ufficiale riportata appunto nei documenti catastali.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra
Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194. Riferimenti catastali: - Lotto 19 di mq 1574 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1480 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96); Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1480, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1480, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 78.353,67

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 1

V=Valore area oggetto di stima

$$V = P \times I' / I$$

P = Prezzo di mercato

I ed I' = Indici di edificabilità aree a confronto

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è emerso che in zona stazione di Loreto il prezzo di vendita di terreni edificabili urbanizzati oscilla attorno ai

150€/mq (FONTE: **** Omissis **** - Terreni urbanizzati)

Tenendo conto che il lotto in oggetto ha un'estensione pari a 1136mq come da PL10

Il valore commerciale dell'area sarà pari a € 170.400,00 (€ 150,00/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 85.200,00

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 2

V=Valore area oggetto di stima

$$V = V_m \times K$$

Vf = Valore fabbricato

K = aliquota percentuale del valore del fabbricato

Come da Convenzione PL10 l'edificabilità sarà pari a: 1200mq

Tale che in base alle NTA art.13, ipoteticamente si potrebbero realizzare un 75% residenziale ed un 25% Commerciale, quindi = 900 + 300

Ipotizzando h interpiano 3m

SUL = Superficie utile lorda = 400 mq

Da cui Residenziale 300mq più Commerciale 100mq

In base alle indagini eseguite (mercato immobiliare + valori OMI - Agenzia Entrate) è emerso che in zona stazione di Loreto il prezzo di vendita fabbricati di buon livello come quelli esistenti, oscilla attorno ai

€ 2.200,00mq (FONTE: OMI e **** Omissis **** - Civile Abitazione, Residenziale);

€ 2.400,00mq (FONTE: OMI e agenzie immobiliari - Commerciale, negozi)

Il valore commerciale sarà pari a = € 900.000,00

Dalla dottrina di riferimento ed indagine di mercato, l'incidenza dell'area sul valore di mercato in località analoghe, oscilla tra $K = 10 - 30\%$, in via prudenziale si ritiene applicare un valore pari al $20,00\%$

Pertanto Il valore commerciale dell'area sarà pari a = € 180.000,00 (€ 158,45/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per $\frac{1}{2}$ della quota:

Pertanto Il valore commerciale sarà pari a = € 90.000,00

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE – ANALITICO

Il metodo parte da un'analisi urbanistica del territorio mediante la verifica del certificato di destinazione urbanistica del terreno e della Convenzione PL10. Il Valore dell'area di sedime da urbanizzare, pari al valore di trasformazione, sarà pari al possibile ricavo dalla vendita finale dell'immobile (valore di mercato ritraibile tra n anni dal fabbricato che si andrà a realizzare), da sottrarre poi per tutti i costi dell'operazione ed attualizzando in funzione del fattore tempo. Riassumendo i costi:

1. COSTI DI COSTRUZIONE
2. COSTI DI URBANIZZAZIONE
3. ONERI CONCESSIONARI
4. ONORARI PROFESSIONALI
5. ONERI FINANZIARI
6. ONERI ASSICURATIVI
7. COSTI VARI
8. UTILE D'IMPRESA

Quindi

VALORE DI MERCATO / RICAPO FINALE

Nella ricerca del futuro valore di mercato del fabbricato che si andrà a realizzare si usano i criteri ed i metodi già illustrati di cui sopra (per comparazione, per punti di merito, per capitalizzazione, ecc.) in base alla consistenza delle grandezze in gioco. Prevedendo una situazione stazionaria del mercato, nel breve periodo preso in considerazione per la trasformazione del bene, si considera come sopra riportato, tale che

Il valore commerciale sarà pari a € 900.000,00

A DETRARRE

1. COSTI DI COSTRUZIONE

Stima dei costi desunta da indagini dirette Al fine di addivenire alla stima parametrica del costo unitario di costruzione, sono stati assunti a riferimento i costi unitari applicati da imprese di costruzioni, operanti nel territorio, per la realizzazione di interventi analoghi a quello in esame. E' stata effettuata una comparazione tra i preventivi disponibili e sono stati, così, definiti i costi parametrici unitari delle seguenti categorie di lavori ed il costo parametrico complessivo riferito al mq di costruzione:

scavi e fondazioni € 140,00/mq - Incidenza 10,61%

struttura in cemento armato € 270,00/mq - Incidenza 20,45%

murature tramezzi, sottofondi e pavimenti 230,00/mq - Incidenza 17,42%

realizzazione coperture compresa coibentazione e impermeabilizzazione €100,00/mq -
Incidenza 7,58%

intonaci e tinteggiature € 110,00/mq - Incidenza 8,33%

serramenti in alluminio e lattonerie € 250,00/mq - Incidenza 18,94%

impianto termo idraulico € 130,00/mq - Incidenza 9,85%

impianto elettrico € 90,00/mq - Incidenza 6,82%

totale € 1.320,00/mq - Incidenza 100,00%

Gli importi a mq sono stati rapportati anche al buon livello delle costruzioni presenti nelle aree residenziali limitrofe

Quindi

Superficie totale edificabile = 400,00 mq

Il valore commerciale del costo di costruzione sarà pari a € 528.000,00

2. COSTI DI URBANIZZAZIONE

Si utilizzano le tariffe previste per nuove costruzioni in zone omogenee C2.

Come da tabella parametrica "F" vigenti nel comune di Loreto, il coeff da applicare è pari a 1,4

Come Tariffa vigente: Opere Urb. Primarie = € 7,39/mc Opere Urb. Secondarie = €7,44/mc

Pertanto

Costo opere urbanizzazione primarie non considerate in base alla Convenzione PL10.

Costo opere urbanizzazione secondarie = Volume edif. x 7,44 x 1,4= € 12.499,20

Quindi

valore totale degli oneri di urbanizzazione pari a € 12.499,20

3. ONERI CONCESSORI

Riguarda la quota di contributo variabile dal 5% al 10% del costo di costruzione.

Oppure considerare la tabella vigente al Comune di Loreto che prevede € 23,60/mq

Quindi

Superficie totale edificabile = 400,00 mq

L'importo degli onere concessori saranno pari a € 9.440,00

4. ONORARI PROFESSIONALI

Gli Oneri Professionali, comprese le consulenze legali, attuariali, fiscali etc. sono individuati facendo riferimento alle tariffe legali dei vari organi professionali che non sono più le minime inderogabili. Variano ordinariamente dal 6% all'11% dei costi di costruzione + i costi di urbanizzazione.

Pertanto adottando un realistico 7,00%

L'importo più probabile degli onorari professionali sarà pari a € 37.834,94

5. ONERI FINANZIARI

In merito agli oneri finanziari sostenuti dal promotore, gli stessi si determinano sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale del costo complessivo di produzione (Costo costruz. + Costi opere Urb. + Oneri concessori + Onerari prof.), in ragione del 7 - 12%. Quindi si adotta un probabile 9,00%

Oppure secondo i tassi finanziari correnti di primari Istituti di credito del territorio, per tutto il tempo impiegato per la trasformazione.

Si tenga presente che le banche attualmente per investimenti di tipo residenziale tendono a finanziare circa il 70% dell'importo. Finanziamenti erogati ad ogni SAL - Stato Avanzamento lavori, oppure un unico importo (con stima più cautelativa), sempre nell'ordine del 60 - 70% dell'importo. Per quanto riguarda la scelta del tasso d'interesse, fisso nell'ordine del 4,45% oppure variabile nell'ordine del 3,35%

Le scelte ricadono su una quota finanziata pari al 65,00% unito ad un conveniente tasso variabile

Quindi

L'importo più probabile degli oneri finanziari sarà pari a € 12.798,78

6. ONERI ASSICURATIVI

Sono costi di assicurazione generalizzata che non include le quote previdenziali e assicurative degli Enti previdenziali di riferimento in quanto queste sono ricomprese nel costo di costruzione. Ipotizzando che la somma degli importi assicurati relativi alle applicazioni

comuni nell'annualità, non sia inferiore a euro 10.000.000,00 allora I tassi imponibili da applicare, per durate fino a 24 mesi per il periodo di costruzione, sono pari al 2,5 per mille

Quindi

L'importo più probabile degli oneri assicurativi sarà pari a € 2.500,00

7. COSTI VARI

COMMERCIALIZZAZIONE DEL BENE

Si ipotizza una quota pari al 3,00% del ricavo finale, da attribuire alla pubblicità ed alla professionalità di un'eventuale agenzia immobiliare.

Pertanto i costi di commercializzazione potranno essere pari a € 27.000,00

8. UTILE D'IMPRESA

Al promotore spetta il "profitto" quale remunerazione del rischio, dell'introduzione di innovazioni, del coordinamento e gestione dei fattori della produzione e per la conservazione e la difesa della propria reputazione. Volendo quantificare il tutto, si può considerare vista l'attuale situazione del mercato, un utile d'impresa pari al 10,00% del valore di mercato del bene.

Quindi

L'importo più probabile da assegnare all'utile d'impresa, sarà pari a € 90.000,00

QUINDI A QUESTO PUNTO

Ricavi - Costi = € 179.927,07

Al fine di una corretta valutazione si ritiene opportuno valutare il peso economico generato nell'operazione dal "fattore tempo", il quale tiene conto che dall'acquisto dell'area alla conclusione dell'iniziativa immobiliare, trascorre un po' di tempo. Pertanto si applica la formula di capitalizzazione con:

i = il saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare sulla base di quanto ordinariamente si rileva nel mercato dell'industria edilizia. E' in genere superiore di 4 o 6 punti percentuali rispetto al tasso che le Banche riservano a primari clienti, quindi nell'ordine del 7 - 9% (max 12%)

Quindi si assume $i = 7,00\%$

n = Si suppone una durata dell'operazione che vada dall'acquisto dell'area fino all'ultimazione della vendita o dell'affitto dell'immobile. Se si tratta della stima di un'area già urbanizzata, n riguarderà solo il tempo necessario alla costruzione del solo fabbricato, altrimenti riguarderà i tempi dell'intero processo produttivo insediativo.

Quindi si assume $n = 3$ anni

Allora Valore attualizzato $V(a) = V/(1+i)^{\exp n} = (\text{Ricavi} - \text{Costi})/(1+i)^{\exp n} = 146.874,09$
(€129,29/mq) = Importo finale in base al metodo analitico di stima del valore di trasformazione

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 73.437,04

ASSUMENDO IL VALORE MEDIO DEI METODI DI STIMA SIN QUI ESAMINATI

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 1 =
€ 170.400,00 (€ 150,00/mq)

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 2 =
€ 180.000,00 (€ 158,45/mq)

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - ANALITICO =
€ 146.874,09 (€ 129,29/mq)

Il più probabile valore commerciale del lotto oggetto di stima, sarà pari a
€ 165.758,03 (€ 145,91/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 82.879,01 (€ 72,96/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Fondo Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra	1074,00 mq	145,91 €/mq	€ 156.707,34	50,00	€ 78.353,67
Totale lotto:					€ 78.353,67

Nota:

La stima è stata effettuata tenendo conto la superficie riportata nella convenzione PL10 - Comune di Loreto, ritenuta più attendibile del dato catastale vista la risoluzione di scala, ma solo al fine di estrapolare il valore unitario commerciale più attendibile. Poi quest'ultimo è stato moltiplicato per la superficie ufficiale riportata appunto nei documenti catastali.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra
Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati

prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 20 di mq 984 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1486 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1486, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1486, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 62.923,50

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 1

V=Valore area oggetto di stima

$$V = P \times I' / I$$

P = Prezzo di mercato

I ed I' = Indici di edificabilità aree a confronto

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è emerso che in zona stazione di Loreto il prezzo di vendita di terreni edificabili urbanizzati oscilla attorno ai

150€/mq (FONTE: **** Omissis **** - Terreni urbanizzati)

Tenendo conto che il lotto in oggetto ha un'estensione pari a 1046mq come da PL10

Il valore commerciale dell'area sarà pari a € 156.900,00 (€ 150,00/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 78.450,00

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 2

V=Valore area oggetto di stima

$$V = V_m \times K$$

Vf = Valore fabbricato

K = aliquota percentuale del valore del fabbricato

Come da Convenzione PL10 l'edificabilità sarà pari a: 1200 mc

Tale che in base alle NTA art.13, ipoteticamente si potrebbero realizzare un 75% residenziale ed un 25% Commerciale, quindi = 900 + 300

Ipotizzando h interpiano 3m

SUL = Superficie utile lorda = 400mq

Da cui Residenziale 300mq più Commerciale 100mq

In base alle indagini eseguite (mercato immobiliare + valori OMI - Agenzia Entrate) è emerso che in zona stazione di Loreto il prezzo di vendita fabbricati di buon livello come quelli esistenti, oscilla attorno ai

€ 2.200,00mq (FONTE: OMI e **** Omissis **** - Civile Abitazione, Residenziale);

€ 2.400,00mq (FONTE: OMI e agenzie immobiliari - Commerciale, negozi)

Il valore commerciale sarà pari a = € 900.000,00

Dalla dottrina di riferimento ed indagine di mercato, l'incidenza dell'area sul valore di mercato in località analoghe, oscilla tra K = 10 - 30%, in via prudenziale si ritiene applicare un valore pari al 15,00%

Pertanto Il valore commerciale dell'area sarà pari a = € 135.000,00 (€ 129,06/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per ½ della quota:

Pertanto Il valore commerciale sarà pari a = € 67.500,00

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE – ANALITICO

Il metodo parte da un'analisi urbanistica del territorio mediante la verifica del certificato di destinazione urbanistica del terreno e della Convenzione PL10. Il Valore dell'area di sedime da urbanizzare, pari al valore di trasformazione, sarà pari al possibile ricavo dalla vendita finale dell'immobile (valore di mercato ritraibile tra n anni dal fabbricato che si andrà a realizzare), da sottrarre poi per tutti i costi dell'operazione ed attualizzando in funzione del fattore tempo. Riassumendo i costi:

1. COSTI DI COSTRUZIONE
2. COSTI DI URBANIZZAZIONE
3. ONERI CONCESSORI
4. ONORARI PROFESSIONALI
5. ONERI FINANZIARI
6. ONERI ASSICURATIVI
7. COSTI VARI
8. UTILE D'IMPRESA

Quindi

VALORE DI MERCATO / RICAPO FINALE

Nella ricerca del futuro valore di mercato del fabbricato che si andrà a realizzare si usano i criteri ed i metodi già illustrati di cui sopra (per comparazione, per punti di merito, per

capitalizzazione, ecc.) in base alla consistenza delle grandezze in gioco. Prevedendo una situazione stazionaria del mercato, nel breve periodo preso in considerazione per la trasformazione del bene, si considera come sopra riportato, tale che

Il valore commerciale sarà pari a € 900.000,00

A DETRARRE

1. COSTI DI COSTRUZIONE

Stima dei costi desunta da indagini dirette. Al fine di addivenire alla stima parametrica del costo unitario di costruzione, sono stati assunti a riferimento i costi unitari applicati da imprese di costruzioni, operanti nel territorio, per la realizzazione di interventi analoghi a quello in esame. E' stata effettuata una comparazione tra i preventivi disponibili e sono stati, così, definiti i costi parametrici unitari delle seguenti categorie di lavori ed il costo parametrico complessivo riferito al mq di costruzione:

scavi e fondazioni € 140,00/mq - Incidenza 10,61%

struttura in cemento armato € 270,00/mq - Incidenza 20,45%

murature tramezzi, sottofondi e pavimenti 230,00/mq - Incidenza 17,42%

realizzazione coperture compresa coibentazione e impermeabilizzazione € 100,00/mq
Incidenza 7,58%

intonaci e tinteggiature € 110,00/mq - Incidenza 8,33%

serramenti in alluminio e lattonerie € 250,00/mq - Incidenza 18,94%

impianto termo idraulico € 130,00/mq - Incidenza 9,85%

impianto elettrico € 90,00/mq - Incidenza 6,82%

totale € 1.320,00/mq - Incidenza 100,00%

Gli importi a mq sono stati rapportati anche al buon livello delle costruzioni presenti nelle aree residenziali limitrofe

Quindi

Superficie totale edificabile = 400,00 mq

Il valore commerciale del costo di costruzione sarà pari a € 528.000,00

2. COSTI DI URBANIZZAZIONE

si utilizzano le tariffe previste per nuove costruzioni in zone omogenee C2. Come da tabella parametrica "F" vigenti nel comune di Loreto, il coeff da applicare è pari a 1,4

Come Tariffa vigente: Opere Urb. Primarie = € 7,39/mc Opere Urb. Seondarie = € 7,44/mc

Pertanto

Costo opere urbanizzazione primarie non considerate in base alla Convenzione PL10.

Costo opere urbanizzazione secondarie = Volume edif. x 7,44 x 1,4 = € 12.499,20

Quindi

valore totale degli oneri di urbanizzazione pari a € 12.499,20

3. ONERI CONCESSORI

Riguarda la quota di contributo variabile dal 5% al 10% del costo di costruzione.

Oppure considerare la tabella vigente al Comune di Loreto che prevede 23,60/mq

Quindi

Superficie totale edificabile = 400,00 mq

L'importo degli oneri concessori saranno pari a € 9.440,00

4. ONORARI PROFESSIONALI

Gli Oneri Professionali, comprese le consulenze legali, attuariali, fiscali etc. sono individuati facendo riferimento alle tariffe legali dei vari organi professionali che non sono più le minime inderogabili. Variano ordinariamente dal 6% all'11% dei costi di costruzione + i costi di urbanizzazione. Pertanto adottando un realistico 7,00%

L'importo più probabile degli onorari professionali sarà pari a € 37.834,94

5. ONERI FINANZIARI

In merito agli oneri finanziari sostenuti dal promotore, gli stessi si determinano sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale del costo complessivo di produzione (Costo costruz. + Costi opere Urb. + Oneri concessori + Onorari prof.), in ragione del 7 - 12%. Quindi si adotta un probabile 9,00%

Oppure secondo i tassi finanziari correnti di primari Istituti di credito del territorio, per tutto il tempo impiegato per la trasformazione.

Si tenga presente che le banche attualmente per investimenti di tipo residenziale tendono a finanziare circa il 70% dell'importo.

Finanziamenti erogati ad ogni SAL - Stato Avanzamento lavori, oppure un unico importo (con stima più cautelativa), sempre nell'ordine del 60 - 70% dell'importo.

Per quanto riguarda la scelta del tasso d'interesse, fisso nell'ordine del 4,45% oppure variabile nell'ordine del 3,35%

Le scelte ricadono su una quota fonanziata pari al 65,00% unito ad un conveniente tasso variabile

Quindi

L'importo più probabile degli oneri finanziari sarà pari a € 12.798,78

6. ONERI ASSICURATIVI

Sono costi di assicurazione generalizzata che non include le quote previdenziali e assicurative degli Enti previdenziali di riferimento in quanto queste sono ricomprese nel costo di costruzione. Ipotizzando che la somma degli importi assicurati relativi alle applicazioni comuni nell'annualità, non sia inferiore a euro 10.000.000,00 allora I tassi imponibili da applicare, per durate fino a 24 mesi per il periodo di costruzione, sono pari al 2,5 per mille

Quindi

L'importo più probabile degli oneri assicurativi sarà pari a € 2.500,00

7. COSTI VARI

COMMERCIALIZZAZIONE DEL BENE

Si ipotizza una quota pari al 3,00% del ricavo finale, da attribuire alla pubblicità ed alla professionalità di un'eventuale agenzia immobiliare.

Pertanto i costi di commercializzazione potranno essere pari a € 27.000,00

8. UTILE D'IMPRESA

Al promotore spetta il "profitto" quale remunerazione del rischio, dell'introduzione di innovazioni, del coordinamento e gestione dei fattori della produzione e per la conservazione e la difesa della propria reputazione. Volendo quantificare il tutto, si può considerare vista l'attuale situazione del mercato, un utile d'impresa pari al 10,00% del valore di mercato del bene.

Quindi

L'importo più probabile da assegnare all'utile d'impresa, sarà pari a € 90.000,00

QUINDI A QUESTO PUNTO

Ricavi - Costi = € 179.927,07

Al fine di una corretta valutazione si ritiene opportuno valutare il peso economico generato nell'operazione dal "fattore tempo", il quale tiene conto che dall'acquisto dell'area alla conclusione dell'iniziativa immobiliare, trascorre un po' di tempo. Pertanto si applica la formula di capitalizzazione con:

i = il saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare sulla base di quanto ordinariamente si rileva nel mercato dell'industria edilizia. E' in genere superiore di 4 o 6 punti percentuali rispetto al tasso che le Banche riservano a primari clienti, quindi nell'ordine del 7 - 9% (max 12%)

Quindi si assume $i = 7,00\%$

n = Si suppone una durata dell'operazione che vada dall'acquisto dell'area fino all'ultimazione della vendita o dell'affitto dell'immobile. Se si tratta della stima di un'area già urbanizzata, n riguarderà solo il tempo necessario alla costruzione del solo fabbricato, altrimenti riguarderà i tempi dell'intero processo produttivo insediativo.

Quindi si assume $n = 3$ anni

Allora Valore attualizzato $V(a) = V / (1+i)^{\exp n} = (\text{Ricavi} - \text{Costi}) / (1+i)^{\exp n} = € 146.874,09$

(€ 140,41/mq) = Importo finale in base al metodo analitico di stima del valore di trasformazione

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per $\frac{1}{2}$ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 73.437,04

ASSUMENDO IL VALORE MEDIO DEI METODI DI STIMA SIN QUI ESAMINATI

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 1 =
€ 156.900,00 (€ 150,00/mq)

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - SINTETICO 2 =
€ 135.000,00 (€ 129,06/mq)

METODO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - ANALITICO =
€ 146.874,09 (€ 140,41/mq)

Il più probabile valore commerciale del lotto oggetto di stima, sarà pari a
€ 146.258,03 (€ 139,83/mq)

Tenendo conto che l'esecutato è in comproprietà per $\frac{1}{2}$ della quota:

Il valore commerciale sarà pari a € 73.129,01 (€ 69,91/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Fondo Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra	900,00 mq	139,83 €/mq	€ 125.847,00	50,00	€ 62.923,50
Totale lotto:					€ 62.923,50

Nota:

La stima è stata effettuata tenendo conto la superficie riportata nella convenzione PL10 - Comune di Loreto, ritenuta più attendibile del dato catastale vista la risoluzione di scala, ma solo al fine di estrapolare il valore unitario commerciale più attendibile. Poi quest'ultimo è stato moltiplicato per la superficie ufficiale riportata appunto nei documenti catastali.

Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Conenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.

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

Numana, li 15/06/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Brandoni Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Altri allegati - Convenzione piano lottizzazione PL10 (Aggiornamento al 11/06/2015)
- ✓ N° 3 Foto - Foto dal lato ferrovia (Aggiornamento al 11/06/2015)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - CT Foglio 3 (Aggiornamento al 11/06/2015)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Particelle 1487,1530,1480,1486 (Aggiornamento al 11/06/2015)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Per tutte le particelle in oggetto (Aggiornamento al 11/06/2015)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Note spese (Aggiornamento al 11/06/2015)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra. Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 17 di mq 1129 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1487 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1487, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C - Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.L.1444/1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " " $15 \text{ ml.} < L < 7 \text{ ml.}$

ml. 10 " " " " $L > 15 \text{ ml.}$

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra
Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 18 di mq 1553 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1530 (ex part.1481, ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1487, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1530, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1480, Porz. AA, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C - Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.I.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " 15 ml. < L < 7 ml.

ml. 10 " " " L > 15 ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 19 di mq 1574 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1480 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96); Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1480, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1480, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C - Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.I.1444 /1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " 15 ml. $L < 7$ ml.

ml. 10 " " " $L > 15$ ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLESI DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Fondo ubicato a Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra
Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194.

Riferimenti catastali:

- Lotto 20 di mq 900 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1486 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1486, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1486, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica:

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C - Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli

insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona C2

Jf - Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc./mq.

H - Altezza massima 10,0 ml.

Sp - Dotazione standards 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dalle strade:

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.L.1444/1968 con un minimo assoluto di ml.5.00

ml. 5 per strade con larghezza (L) $L < 7$ ml.

ml. 7,50 " " " " 15 ml. $L < 7$ ml.

ml. 10 " " " " $L > 15$ ml.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi dai confini.:

DC - Distanze dai confini: almeno ml. 5.00 dai confini di proprietà o di Zona Urbanistica

CONVENZIONE PL10 - REPERTORIO n.78516, RACCOLTA n.23736, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ANCONA IL 23/6/2004 AL n.407 Vol.1V - PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10 DEL TERRITORIO EDIFICABILE DESTINATO A RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 IN LOCALITA' VIA PERGOLES DI PROPRIETA' **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2012 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fondo			
Ubicazione:	Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1487, Qualità Seminativo	Superficie	1129,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.		
Descrizione:	Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.*** Omissis *** e della Sig.ra*** Omissis *** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194. Riferimenti catastali: - Lotto 17 di mq 1129 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1487 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fondo			
Ubicazione:	Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1487, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1530, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1480, Porz. AA, Qualità Seminativo	Superficie	1533,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in		

	Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.
Descrizione:	Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.*** Omissis *** e della Sig.ra*** Omissis *** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194. Riferimenti catastali: - Lotto 18 di mq 1553 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1530 (ex part.1481, ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);
Vendita soggetta a IVA:	SI

LOTTO 3

Bene N° 3 - Fondo			
Ubicazione:	Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1480, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1480, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1074,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.		
Descrizione:	Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.*** Omissis *** e della Sig.ra*** Omissis *** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194. Riferimenti catastali: - Lotto 19 di mq 1574 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1480 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 4 - Fondo			
Ubicazione:	Loreto (AN) - via Gian Battista Pergolesi e via Manlio Giostra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 1486, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 1486, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato	Superficie	984,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'intera area denominata PL10 con Convenzione Urbanistica stipulata dal Comune di Loreto(AN) con i lottizzanti (esecutato compreso) in data 3/6/04 con atto del Notaio Dott. A.Grassi in Osimo(AN) - Rep.n.78516/Racc.n.23736, risulta vincolata dalle ipoteche presenti sulle aree verdi/pubbliche (obbligatorie ai sensi dell'art.3 del DM n.1444 e ss.mm.ii del 2/4/68 al fine di rispettare gli standard urbanistici previsti). Aree che dovrebbero entrare in possesso del Comune proprio ai sensi della Convenzione citata e su cui gli stessi lottizzanti si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie; ma che di fatto non sono state fatte per via di questo vincolo. Il Comune a firma del Sindaco e del Responsabile IV Settore (documento in allegato), in data 2/9/14 sono a proporre agli istituti creditori, la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, trasferendola alle sole aree avente oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale così come da citata Convenzione ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto riferite all'esecutato.		
Descrizione:	Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Loreto, inserito nel piano di lottizzazione P.L.10 - Comparto 10, con Convenzione stipulata dal Comune di Loreto con l'esecutato ed i proprietari dei terreni edificabili destinati a zona residenziale di espansione "C2" - Loc.Via Pergolesi, inclusi appunto nel PL10. Lotto di proprietà del Sig.**** Omissis **** e della Sig.ra**** Omissis **** comproprietaria dell'altra quota indivisa di 1/2(un mezzo) non oggetto di pignoramento. Si è a specificare che i termini di scadenza della convenzione fissati per il 3/6/14, sono stati prorogati ai sensi dell'art.30 c.3bis del D.L.69/2013 (Decreto del Fare) convertito con Legge n.98 del 9/8/13 e pubblicato in G.U. il 20/8/13 n.194. Riferimenti catastali: - Lotto 20 di mq 900 Catasto terreni del comune di Loreto al foglio 3, part.1486 (ex part.1315, ex part.1229, ex part.1212, ex part.96);		
Vendita soggetta a IVA:	SI		