

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Magi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 3 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, piano T.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, piano T.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	15
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	23
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 4.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Dati Catastali.....	29
Precisazioni.....	30
Patti.....	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	31

Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	37
<b>Lotto 4</b> .....	39
Riserve e particolarità da segnalare .....	40
Riepilogo bando d'asta.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	43
<b>Lotto 4</b> .....	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E. ....	45
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 84.717,50</b> .....	45
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 81.127,50</b> .....	45
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 6.390,01</b> .....	46
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 6.390,01</b> .....	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 2 .....	48
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 3 .....	49
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, piano T .....	50
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, piano T .....	51

## INCARICO

---

In data 03/10/2023, il sottoscritto Geom. Magi Stefano, con studio in Via F.lli Cattabeni, 20 - 60019 - Trecastelli (AN), email stefanomagi@60019.it, PEC s.magi@pecgeometrian.it, Tel. 071 60005 - 339 3562206, Fax 071 7924433, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, PIANO 2**

---

Trattasi di una unità immobiliare abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale ubicato nella frazione Villa Musone di Loreto (AN), in Piazza Kennedy 64, in contesto residenziale centrale della frazione stessa. Tale fabbricato, che risulta su un lato contiguo ad altro edificio, è costituito da un piano terra dove trovano posto due negozi, un portico ed un appartamento, un piano primo dove si trova un appartamento, un piano secondo costituito da due appartamenti, ed un piano terzo sottotetto dove si trova un appartamento. Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno comune ai soli appartamenti. Esternamente è presente una buona dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della Piazza Kennedy e la zona è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un vano destinato a pranzo/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno notte ed un balcone a livello. Non è presente l'impianto ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, PIANO 3**

---

Trattasi di una unità immobiliare abitativa posta al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale ubicato nella frazione Villa Musone di Loreto (AN), in Piazza Kennedy 64, in contesto residenziale centrale della

frazione stessa. Tale fabbricato, che risulta su un lato contiguo ad altro edificio, è costituito da un piano terra dove trovano posto due negozi, un portico ed un appartamento, un piano primo dove si trova un appartamento, un piano secondo costituito da due appartamenti, ed un piano terzo sottotetto dove si trova un appartamento. Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno comune ai soli appartamenti. Esternamente è presente una buona dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della Piazza Kennedy e la zona è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è costituito dal vano scala (di collegamento dal P.2), un vano destinato a pranzo/soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici, un disimpegno notte ed un terrazzo a livello. Non è presente l'impianto ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che la suddivisione interna e la destinazione d'uso di alcuni vani dell'abitazione non sono conformi allo stato legittimo urbanistico e catastale in quanto realizzati utilizzando spazi autorizzati a soffitta e non abitabili dal punto di vista della normativa igienico-sanitaria.

Si rimanda alle sezioni "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" della presente perizia

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LORETO (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, PIANO T**

---

Trattasi di un garage sito in frazione Villa Musone di Loreto, Piazza Kennedy 70, con piccola corte esclusiva antistante che permette l'accesso autonomo dalla pubblica strada. L'autorimessa fa parte di un più ampio box prefabbricato costituito da unico piano fuori terra che comprende altre due autorimesse. Il garage e la propria corte sono ubicati su area di corte esclusiva posta sul retro dell'edificio condominiale di cui fanno parte le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2. Il garage con la corte non costituiscono pertinenza esclusiva dei Lotti 1 e 2.

La zona ricade in contesto residenziale centrale della frazione ed è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari.

La corte esclusiva non risulta recintata e misura mt. 2,50x2,70. Il vano garage, internamente, è costituito da unico spazio di mt. 2,55x5,15 e si trova in adiacenza al altri due vani garages: con il garage sub. 23 (di cui al lotto 4 della presente perizia) non risulta separato mediante un muro divisorio di delimitazione, mentre con il sub. 13 (non oggetto di esecuzione) è delimitato con parete in muratura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LORETO (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, PIANO T**

---

Trattasi di un garage sito in frazione Villa Musone di Loreto, Piazza Kennedy 71, con piccola corte esclusiva antistante che permette l'accesso autonomo dalla pubblica strada. L'autorimessa fa parte di un più ampio box

prefabbricato costituito da unico piano fuori terra che comprende altre due autorimesse. Il garage e la propria corte sono ubicati su area di corte esclusiva posta sul retro dell'edificio condominiale di cui fanno parte le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2. Il garage con la corte non costituiscono pertinenza esclusiva dei Lotti 1 e 2.

La zona ricade in contesto residenziale centrale della frazione ed è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari.

La corte esclusiva non risulta recintata e misura mt. 2,50x2,70.

Il vano garage, internamente, è costituito da unico spazio di mt. 2,55x5,15 e si trova in adiacenza ad altro vano garage sub. 22 (di cui al lotto 3 della presente perizia) e non risulta separato da questo mediante un muro divisorio di delimitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 2

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con spazio su corte comune su due lati, con appartamento sub. 25 e con scala interna sub. 8 sul lato ovest, e con altro edificio mappale 348 sul lato sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,80 mq	69,10 mq	1	69,10 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	347	26		A3	5	3,5	72 mq	198,84 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

Riguardo l'allineamento dell'intestazione dell'immobile, si dichiara che questo è soddisfatto data la corrispondenza tra i titoli di provenienza e l'intestazione catastale.

Si dichiara inoltre la corrispondenza dei dati catastali con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Non ci sono precisazioni

## PATTI

---

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni dal solaio di copertura. Esternamente, il fabbricato che comprende l'unità abitativa in questione si presenta intonacato e tinteggiato con presenza di cappotto termico isolante e non abbisogna di alcuna manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile fa parte di una palazzina che comprende altre U.I. Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla scala condominiale interna che collega tutti i piani del fabbricato e dallo spazio comune e percorso pedonale del portico al piano terra.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura portante del fabbricato in muratura portante  
Solai di calpestio e copertura in laterocemento  
Esposizione a nord-est  
Altezza interna appartamento: mt. 2,80.  
Copertura inclinata non praticabile con manto in tegole.  
Tutti i locali dell'appartamento sono rifiniti al civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e pavimentazioni in monocottura anche nel balcone. Rivestimenti in gres per bagni e zona cottura della cucina  
Infissi termici in PVC con vetro doppi e serrandine avvolgibili in PVC  
Porte interne in legno tamburato  
Portone di ingresso blindato  
Scale interne condominiali con struttura in c.a. e pedate/alzate e pianerottoli rivestite in marmo  
Impianto elettrico a 220 volt eseguito sottotraccia, dotato di regolare dichiarazione di conformità rilasciata all'epoca di costruzione

Impianto termico a pavimento, caldaia murale alimentata a metano posta esternamente sul balcone, dotato di regolare dichiarazione di conformità e libretto di manutenzione.

Servizio idrico per acqua calda e fredda: quella calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a metano.

E' presente l'impianto citofono.

L'impianto di scarico è collegato alle condotte comunali

Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni dal solaio di copertura.

Esternamente, il fabbricato che comprende l'unità abitativa in questione si presenta intonacato e tinteggiato con presenza di cappotto termico isolante e non abbisogna di alcuna manutenzione straordinaria.

Non ci sono aree a verde e/o parcheggi esterni pertinenziali condominiali

L'appartamento non dispone di box autorimessa

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/09/2014
- Scadenza contratto: 31/08/2026

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

Contratto di locazione registrato c/o Agenzia Entrate Macerata il 08/09/2014 al n. 3697 serie 3T. Senza cedolare secca.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



- Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: PATRUNO SABINO  
Data: 31/07/2008  
N° repertorio: 39643  
N° raccolta: 16317
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ANCONA il 18/11/2021  
Reg. gen. 27381 - Reg. part. 3541  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.697,30  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 1120

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 18/01/2019  
Reg. gen. 961 - Reg. part. 603  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 16/12/2019  
Reg. gen. 26674 - Reg. part. 17713  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 21/07/2023  
Reg. gen. 16161 - Reg. part. 11383  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

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

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- cancellazione singola ipoteca giudiziale € 0,50% del valore con un minimo di € 200,00.

Pertanto il costo totale di cancellazione degli oneri ammonta ad € 1.367,00 (una ipoteca volontaria + una ipoteca giudiziale + tre pignoramento).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene in questione ricade su area classificata dal vigente PRG del Comune di Loreto come zona B - Residenziale di completamento, Sottozona B2.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Per la verifica della regolarità urbanistico/edilizia del bene è stato fatto accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Loreto.

Il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito sulla base della Licenza Edilizia n. 2214 del 12/08/1965. Successivamente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'U.I. oggetto di esecuzione mediante Permesso di Costruire n. 98/2008 del 27/10/2008 e successiva variante D.I.A. prot. 7374 del 11/06/2009.

E' stato presentato il procedimento per la certificazione dell'agibilità in data 25/01/2001 al prot. n. 1163. Il certificato non è stato rilasciato e si ritiene l'agibilità comunque acquisita essendosi formato il silenzio-assenso.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto CTU ha potuto constatare la conformità tra lo stato di luoghi e i titoli edilizi e relativi progetti allegati rilasciati dal Comune di Loreto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte di un piccolo condominio non dotato di amministratore, regolamento e millesimi.

Da informazioni assunte, le uniche spese comuni sono costituite dalla luce del vano scala che vengono ripartite pro quota tra i proprietari delle 4 U.I. abitative presenti. La quota pro capite è variabile e si può considerare in circa € 150,00 all'anno.

Da informazioni assunte presso l'esecutato ed il conduttore, non sono previste interventi di straordinaria manutenzione nell'immobile/fabbricato, e non ci sono cause in corso.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con spazio su corte comune su due lati, con scala interna sub. 8 sul lato sud, e con altro edificio mappale 348 sul lato sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,50 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,88 m	3
Terrazza	15,60 mq	15,60 mq	0,25	3,90 mq	0,00 m	3
Soffitta	66,30 mq	80,00 mq	0,33	26,40 mq	1,77 m	3
Soppalco praticabile	12,20 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	3,50 m	2-3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la destinazione "Soppalco praticabile" si intende la scala interna pertinenziale all'abitazione che la collega con il P. 2.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	347	27		A3	5	4,5	87 mq	255,65 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- Nei locali soggiorno/pranzo/cucina, nel servizio igienico e nella camera non sono stati realizzati i relativi

tramezzi che li dovevano suddividere dai vani soffitta ricadenti nella parte più bassa della copertura, in gronda, come autorizzato dai titoli edilizi;

- gli altri tre locali licenziati come soffitte sono utilizzati rispettivamente come n. 2 camere da letto ed un servizio igienico.

Tali difformità comportano che non ci sia corrispondenza con la planimetria catastale depositata in catasto che risulta essere invece conforme allo stato legittimo urbanistico del bene.

Poichè gli abusi di cui sopra non sono sanabili urbanisticamente e dovranno essere ripristinati così come autorizzati, la variazione catastale dell'abitazione non può essere effettuata in base allo stato dei luoghi e pertanto risulta valida e regolare.

Per approfondimenti e dettagli in merito si rimanda alla sezione "regolarità edilizia"

Riguardo l'allineamento dell'intestazione dell'immobile, si dichiara che questo è soddisfatto data la corrispondenza tra i titoli di provenienza e l'intestazione catastale.

Si dichiara inoltre la corrispondenza dei dati catastali con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Non ci sono precisazioni

## PATTI

---

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni dal solaio di copertura.

Esternamente, il fabbricato che comprende l'unità abitativa in questione si presenta intonacato e tinteggiato con presenza di cappotto termico isolante e non abbisogna di alcuna manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile fa parte di una palazzina che comprende altre U.I. Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla scala condominiale interna che collega tutti i piani del fabbricato e dallo spazio comune e percorso pedonale del portico al piano terra.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura del fabbricato in muratura portante

Solai di calpestio e copertura in laterocemento

Esposizione a nord-est

Altezza media interna appartamento: mt. 2,88.

Copertura inclinata con manto in tegole.

Tutti i locali dell'appartamento sono rifiniti al civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e pavimentazioni in gres anche nel terrazzo. Rivestimenti in gres per bagni e zona cottura della cucina

Infissi termici in PVC con vetro doppi e persiane di oscuramento in PVC

Porte interne in legno tamburato

Portone di ingresso blindato

Scale interne, in proprietà, con struttura in c.a. e pedate/alzate e pianerottoli rivestite in marmo

Impianto elettrico a 220 volt eseguito sottotraccia, dotato di regolare dichiarazione di conformità rilasciata all'epoca di costruzione

Impianto termico a pavimento, caldaia murale alimentata a metano posta esternamente sul terrazzo, dotato di regolare dichiarazione di conformità e libretto di manutenzione.

Servizio idrico per acqua calda e fredda: quella calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a metano.

E' presente l'impianto citofono.

L'impianto di scarico è collegato alle condotte comunali

Al momento del sopralluogo si è notata la presenza lievi di muffe nelle pareti e/o soffitti lato nord.

Esternamente, il fabbricato che comprende l'unità abitativa in questione si presenta intonacato e tinteggiato con presenza di cappotto termico isolante e non abbisogna di alcuna manutenzione straordinaria.

Non ci sono aree a verde e/o parcheggi esterni pertinenziali condominiali

L'appartamento non dispone di box autorimessa

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/02/2012
- Scadenza contratto: 09/02/2028

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 550,00

Contratto di locazione registrato c/o Agenzia Entrate Macerata il 08/03/2012 al n. 448 serie 3. Senza cedolare secca.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/2002 al 31/07/2008	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GRASSI ANTONINO	07/06/2002	75087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	19/06/2002	12774	7904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SABINO PATRUNO	31/07/2008	39642	16316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	07/08/2008	20018	12262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
RECANATI	07/08/2008	1826	1t		

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 variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 07/08/2008  
Reg. gen. 20019 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: PATRUNO SABINO  
Data: 31/07/2008  
N° repertorio: 39643  
N° raccolta: 16317
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ANCONA il 18/11/2021  
Reg. gen. 27381 - Reg. part. 3541  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.697,30  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 1120

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 18/01/2019  
Reg. gen. 961 - Reg. part. 603  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 16/12/2019  
Reg. gen. 26674 - Reg. part. 17713

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 21/07/2023

Reg. gen. 16161 - Reg. part. 11383

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Oneri di cancellazione***

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

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00

- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00

- cancellazione singola ipoteca giudiziale € 0,50% del valore con un minimo di € 200,00.

Pertanto il costo totale di cancellazione degli oneri ammonta ad € 1.367,00 (una ipoteca volontaria + una ipoteca giudiziale + tre pignoramento).

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene in questione ricade su area classificata dal vigente PRG del Comune di Loreto come zona B - Residenziale di completamento, Sottozona B2.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Per la verifica della regolarità urbanistico/edilizia del bene è stato fatto accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Loreto.

Il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito sulla base della Licenza Edilizia n. 2214 del 12/08/1965. Successivamente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'U.I. oggetto di esecuzione mediante Permesso di Costruire n. 98/2008 del 27/10/2008 e successiva variante D.I.A. prot. 7374 del 11/06/2009.

E' stato presentato il procedimento per la certificazione dell'agibilità in data 25/01/2001 al prot. n. 1163. Il certificato non è stato rilasciato e si ritiene l'agibilità comunque acquisita essendosi formato il silenzio-assenso.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Loreto. In particolare:

- Nei locali soggiorno/pranzo/cucina, servizio igienico e camera non sono stati realizzati i relativi tramezzi che li dovevano suddividere dai vani soffitta ricadenti nella parte più bassa della copertura verso gronda. Ciò comporta che detti locali, di superficie più ampia, hanno attualmente altezze minime e medie inferiori da quelle autorizzate ed a quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla L.R. 17/2015 e pertanto in difformità alle normative igienico sanitarie.

- Gli altri tre locali licenziati urbanisticamente come soffitte, sono utilizzati rispettivamente come n. 2 camere da letto ed un servizio igienico. Tali vani, autorizzati come soffitte in quanto non agibili per mancanza delle altezze minime interne, non possono essere utilizzati come abitazione poichè in violazione delle previsioni del Regolamento Edilizio Comunale e dalla L.R. 17/2015 e pertanto in difformità alle normative e materia igienico-sanitarie.

Tali difformità non risultano sanabili ne ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per la mancata doppia conformità al momento della realizzazione del fabbricato ed al momento attuale, ne ai sensi dell'art.9bis della L.R. n.17/2015 e dell'art. 34bis del DPR 380/01 "Tolleranze costruttive" in quanto il mancato rispetto dei parametri di cui sopra non rientra nella tolleranza del 2% rispetto a quelli autorizzati dal titolo abilitativo.

Pertanto tali difformità vanno ricondotte allo stato legittimo mediante la realizzazioni delle pareti divisorie (anche in cartongesso) nelle stanze pranzo/soggiorno/cucina, bagno e camera, al fine di ricavare gli spazi sottotetto in gronda da destinare a soffitte. In particolare nel bagno, dovranno essere spostati tre sanitari e ricollocati nel nuovo spazio come autorizzato, cui seguiranno opere termoidrauliche e di rifacimento di porzione di rivestimento murale.

Per il ripristino dello stato autorizzato il sottoscritto prevede una spesa di circa € € 4.000,00

Per gli altri tre vani soffitta (due camere da letto ed un bagno), questi non possono essere utilizzati come vani abitativi, ed in particolare nel servizio igienico dovranno essere smontati tutti i sanitari.

Per il ripristino dello stato autorizzato il sottoscritto prevede una spesa di circa € € 1.000,00

Pertanto il sottoscritto CTU prevede il ripristino dello stato dei luoghi mediante le opere di cui sopra per una spesa di € 5.000,00 IVA compresa che sarà detratta dal valore dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte di un piccolo condominio non dotato di amministratore, regolamento e millesimi.

Da informazioni assunte, le uniche spese comuni sono costituite dalla luce del vano scala che vengono ripartite pro quota tra i proprietari delle 4 U.I. abitative presenti. La quota pro capite è variabile e si può considerare in circa € 150,00 all'anno.

Da informazioni assunte presso l'esecutato ed il conduttore, non sono previste interventi di straordinaria manutenzione nell'immobile/fabbricato, e non ci sono cause in corso.

---

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, piano T

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

## CONFINI

---

L'autorimessa confina sul retro con area urbana sub. 11, con garage adiacente sub. 13 a sud-ovest, con garage adiacente sub. 23 a nord-est e con corte esclusiva graffata sub. 19, salvo altri o come meglio in fatto.

---

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,50 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	2,75 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	347	22		C6	3	13	15 mq	22,83 €	T	19

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto CTU ha potuto constatare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate.

La difformità consiste nella mancata esecuzione della parete che suddivide la porzione oggetto della presente procedura con la porzione adiacente (sub. 23 di cui al lotto 4 della presente perizia).

Si precisa però che la planimetria catastale risulta conforme ai titoli e progetti edilizi rilasciati dal Comune di Loreto, pertanto il sottoscritto ritiene che non ci sia bisogno di procedere con una variazione catastale di adeguamento.

A tale proposito si rimanda alla sezione "Regolarità edilizia".

Riguardo l'allineamento dell'intestazione dell'immobile, si dichiara che questo è soddisfatto data la corrispondenza tra i titoli di provenienza e l'intestazione catastale.

Si dichiara inoltre la corrispondenza dei dati catastali con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

## **PATTI**

---

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Le finiture interne ed esterne dell'immobile si possono considerare di medio livello.  
Al momento del sopralluogo non si sono notate infiltrazioni dal solaio di copertura.  
L'immobile non ha bisogno di lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione  
Si precisa che la porzione di box in questione, non è separata mediante un muro o parete divisoria dalla porzione adiacente (sub. 23 oggetto del lotto 4 della presente perizia) costituendo con essa un unico vano, mentre con l'altra porzione sub. 13 (non oggetto della presente perizia) è separata da un muro.  
A tale scopo si rimanda alla sezione "regolarità edilizia".

## **PARTI COMUNI**

---

Non ci sono parti comuni con altre U.I.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Porzione di box costituito da struttura portante in pilastri, travi e capriate in C.A.P.  
Fondazioni presumibilmente di tipo superficiale  
Esposizione a nord-est  
Altezza interna: max mt. 2,90 al colmo, min mt. 2,55 in gronda.  
Copertura inclinata non praticabile con manto in pannelli tipo sandwich grecati.  
Pareti costituite da pannelli in C.A.P. non tinteggiate; pavimentazione in massetto di cemento.  
Serranda in alluminio del tipo avvolgibile  
Assenza di impianti elettrico, idrico e riscaldamento.  
Area esterna esclusiva pertinenziale antistante, rifinita con ghiaino e non recintata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale è attualmente utilizzato come deposito di alcuni materiali domestici e non risulta locato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/2002 al 31/07/2008	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO GRASSI ANTONINO	07/06/2002	75087	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	19/06/2002	12774	7904
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/07/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SABINO PATRUNO	31/07/2008	39642	16316
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	07/08/2008	20018	12262
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
RECANATI	07/08/2008	1826	1t		

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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 07/08/2008  
Reg. gen. 20019 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: PATRUNO SABINO  
Data: 31/07/2008  
N° repertorio: 39643  
N° raccolta: 16317
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ANCONA il 18/11/2021  
Reg. gen. 27381 - Reg. part. 3541  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.697,30  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 1120

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 18/01/2019  
Reg. gen. 961 - Reg. part. 603  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 16/12/2019  
Reg. gen. 26674 - Reg. part. 17713  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 21/07/2023

Reg. gen. 16161 - Reg. part. 11383

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

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

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- cancellazione singola ipoteca giudiziale € 0,50% del valore con un minimo di € 200,00.

Pertanto il costo totale di cancellazione degli oneri ammonta ad € 1.367,00 (una ipoteca volontaria + una ipoteca giudiziale + tre pignoramento).

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene in questione ricade su area classificata dal vigente PRG del Comune di Loreto come zona B - Residenziale di completamento, Sottozona B2.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Per la verifica della regolarità urbanistico/edilizia del bene è stato fatto accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Loreto.

Il box in cui è compreso l'immobile ad uso autorimessa è stato oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ. mod. ed è stato sanato mediante concessione edilizia in sanatoria n. 349/47-85 del 15/03/2002.

Successivamente è stato oggetto di sdoppiamento in tre singole unità a mezzo di Permesso di Costruire n. 98/2008 del 27/10/2008 e successiva variante D.I.A. prot. 7374 del 11/06/2009.

Non è presente il certificato di agibilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto CTU ha potuto constatare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi e relativi progetti allegati, rilasciati dal Comune di Loreto. La difformità consiste nella mancata esecuzione della parete che suddivide la porzione oggetto della presente procedura con la porzione adiacente (sub. 23 di cui al lotto 4 della presente perizia).

Pertanto si precisa che ai fini della regolarità urbanistica sarà necessario realizzare il muro interno di divisione come da progetto autorizzato, per il quale sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio Attività Asseverata per completamento lavori non ultimati nell'arco della validità del Permesso di Costruire n. 98/2008 del 27/10/2008 e successiva variante D.I.A. prot. 7374 del 11/06/2009, rientrante nell'ambito della categoria di intervento della straordinaria manutenzione.

Il costo per tale intervento viene quantificato in € 1.500 iva compresa per la esecuzione delle opere ed in € 2.000,00 iva compresa per le spese tecniche e spese vive di cui alla pratica edilizia.

Pertanto tale costo totale di 3.500,00 sarà ridotto al 50% poichè in comune al sub. adiacente di cui al lotto 4, sarà pari ad € 1.750,00 e verrà detratto dal valore del bene.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione non è costituito in condominio in quanto non ci sono parti comuni.

La proprietà è da considerare terra-cielo sia per il box autorimessa che per la corte esclusiva antistante.

#### LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

#### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'autorimessa confina sul retro con area urbana sub. 11, con garage adiacente sub. 22 a sud-ovest e con corte esclusiva graffata sub. 20, salvo altri o come meglio in fatto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,50 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	2,75 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	347	23		C6	3	13	15 mq	22,83 €	T	20

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto CTU ha potuto constatare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate.

La difformità consiste nella mancata esecuzione della parete che suddivide la porzione oggetto della presente procedura con la porzione adiacente (sub. 22 di cui al lotto 3 della presente perizia).

Si precisa però che la planimetria catastale risulta conforme ai titoli e progetti edilizi rilasciati dal Comune di Loreto, pertanto il sottoscritto ritiene che non ci sia bisogno di procedere con una variazione catastale di adeguamento.

A tale proposito si rimanda alla sezione "Regolarità edilizia".

Riguardo l'allineamento dell'intestazione dell'immobile, si dichiara che questo è soddisfatto data la corrispondenza tra i titoli di provenienza e l'intestazione catastale.

Si dichiara inoltre la corrispondenza dei dati catastali con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Non ci sono precisazioni

## PATTI

---

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le finiture interne ed esterne dell'immobile si possono considerare di medio livello.

Al momento del sopralluogo non si sono notate infiltrazioni dal solaio di copertura.

L'immobile non ha bisogno di lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione

Si precisa che la porzione di box in questione, non è separata mediante un muro o parete divisoria dalla porzione adiacente (sub. 22 oggetto del lotto 3 della presente perizia) costituendo con essa un unico vano.

A tale scopo si rimanda alla sezione "regolarità edilizia".

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni con altre U.I.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Porzione di box costituito da struttura portante in pilastri, travi e capriate in C.A.P.  
Fondazioni presumibilmente di tipo superficiale  
Esposizione a nord-est  
Altezza interna: max mt. 2,90 al colmo, min mt. 2,55 in gronda.  
Copertura inclinata non praticabile con manto in pannelli tipo sandwich grecati.  
Pareti costituite da pannelli in C.A.P. non tinteggiate; pavimentazione in massetto di cemento.  
Serranda in alluminio del tipo avvolgibile  
Assenza di impianti elettrico, idrico e riscaldamento.  
Area esterna esclusiva pertinenziale antistante, rifinita con ghiaino e non recintata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale è attualmente utilizzato come deposito di alcuni materiali domestici e non risulta locato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/2002 al 31/07/2008	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GRASSI ANTONINO	07/06/2002	75087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	19/06/2002	12774	7904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO SABINO PATRUNO	31/07/2008	39642	16316
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	07/08/2008	20018	12262
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		RECANATI	07/08/2008	1826	1t

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 07/08/2008  
Reg. gen. 20019 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: PATRUNO SABINO  
Data: 31/07/2008  
N° repertorio: 39643  
N° raccolta: 16317
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ANCONA il 18/11/2021  
Reg. gen. 27381 - Reg. part. 3541  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 32.697,30

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 1120

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 18/01/2019  
Reg. gen. 961 - Reg. part. 603  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 16/12/2019  
Reg. gen. 26674 - Reg. part. 17713  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 21/07/2023  
Reg. gen. 16161 - Reg. part. 11383  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

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

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- cancellazione singola ipoteca giudiziale € 0,50% del valore con un minimo di € 200,00.

Pertanto il costo totale di cancellazione degli oneri ammonta ad € 1.367,00 (una ipoteca volontaria + una ipoteca giudiziale + tre pignoramento).

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene in questione ricade su area classificata dal vigente PRG del Comune di Loreto come zona B - Residenziale di completamento, Sottozona B2.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Per la verifica della regolarità urbanistico/edilizia del bene è stato fatto accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Loreto.

Il box in cui è compreso l'immobile ad uso autorimessa è stato oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ. mod. ed è stato sanato mediante concessione edilizia in sanatoria n. 349/47-85 del 15/03/2002. Successivamente è stato oggetto di sdoppiamento in tre singole unità a mezzo di Permesso di Costruire n. 98/2008 del 27/10/2008 e successiva variante D.I.A. prot. 7374 del 11/06/2009. Non è presente il certificato di agibilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto CTU ha potuto constatare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi e relativi progetti allegati rilasciati dal Comune di Loreto. La difformità consiste nella mancata esecuzione della parete che suddivide la porzione oggetto della presente procedura con la porzione adiacente (sub. 22 di cui al lotto 3 della presente perizia).

Pertanto si precisa che ai fini della regolarità urbanistica sarà necessario realizzare il muro interno di divisione come da progetto autorizzato, per il quale sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio Attività Asseverata per completamento lavori non ultimati nell'arco della validità del Permesso di Costruire n. 98/2008 del 27/10/2008 e successiva variante D.I.A. prot. 7374 del 11/06/2009, rientrante nell'ambito della categoria di intervento della straordinaria manutenzione.

Il costo per tale intervento viene quantificato in € 1.500 iva compresa per la esecuzione delle opere ed in € 2.000,00 iva compresa per le spese tecniche e spese vive di cui alla pratica edilizia.

Pertanto tale costo totale di 3.500,00 sarà ridotto al 50% poichè in comune al sub. adiacente di cui al lotto 3, sarà pari ad € 1.750,00 e verrà detratto dal valore del bene.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione non è costituito in condominio in quanto non ci sono parti comuni.

La proprietà è da considerare terra-cielo sia per il box autorimessa che per la corte esclusiva antistante.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Considerata la fattispecie dei beni immobili da stimare, alla luce della loro consistenza e stato dei luoghi e considerando tutti gli elementi che li caratterizzano come la tipologia, la destinazione d'uso, l'ubicazione, l'autonomia e funzionalità, appare possibile suddividere i beni in questioni in lotti separati di vendita nel rispetto del concetto di "comoda divisibilità di un immobile" ai sensi dell'art. 720 c.c.

A tale scopo sono stati formati n. 4 lotti di vendita autonomi.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 2  
Trattasi di una unità immobiliare abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale ubicato nella frazione Villa Musone di Loreto (AN), in Piazza Kennedy 64, in contesto residenziale centrale della frazione stessa. Tale fabbricato, che risulta su un lato contiguo ad altro edificio, è costituito da un piano terra dove trovano posto due negozi, un portico ed un appartamento, un piano primo dove si trova un appartamento, un piano secondo costituito da due appartamenti, ed un piano terzo sottotetto dove si trova un appartamento. Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno comune ai soli appartamenti. Esternamente è presente una buona dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della Piazza Kennedy e la zona è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un vano destinato a pranzo/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno notte ed un balcone a livello. Non è presente l'impianto ascensore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 26, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 84.717,50  
Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si è ritenuto opportuno effettuare una stima col metodo della comparazione e cioè sulla base dei valori di mercato applicati di recente in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quello da stimare.  
A tal proposito sono stati raccolti dal sottoscritto CTU dati immobiliari comparabili di beni compravenduti nella zona negli ultimi 24 mesi e precisamente:  
- Atto Notaio Patruno Sabino del 18/03/2024, rep. 64414/33947, immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
- Atto Notaio Patruno Sabino del 27/12/2023, rep. 64067/33675 - immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
- Atto Notaio Patruno Sabino del 18/07/2023, rep. 63364/33117 - immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
- Atto Notaio Niccolò Carlo del 15/03/2022, rep. 7465/5960 - Immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Il valore medio emerso dai comparabili è pari ad € 1.032,76/mq. e si riferiscono ad immobili con categoria catastale A2 ed A3.  
Per tali categorie, i valori medi che emergono dalle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate sono pari ad € 870,00/mq per la categoria A3 ed € 1.175,00/mq per la categoria A2.  
Considerato lo stato dei luoghi dell'immobile, l'ubicazione, lo stato conservativo, ed altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo collocano più nella categoria civile A2 e non in quella economica A3 nella quale è accatastato, il sottoscritto CTU ritiene di dover applicare all'immobile pignorato un valore medio unitario di € 1.175,00/mq. come da valore medio OMI per le categorie A2, il quale valore non si discosta granchè dal valore medio ricercato e ricavato dai comparabili di € 1.032,76/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 2	72,10 mq	1.175,00 €/mq	€ 84.717,50	100,00%	€ 84.717,50
				Valore di stima:	€ 84.717,50

Valore di stima: € 84.717,50

**Valore finale di stima: € 84.717,50**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare abitativa posta al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale ubicato nella frazione Villa Musone di Loreto (AN), in Piazza Kennedy 64, in contesto residenziale centrale della frazione stessa. Tale fabbricato, che risulta su un lato contiguo ad altro edificio, è costituito da un piano terra dove trovano posto due negozi, un portico ed un appartamento, un piano primo dove si trova un appartamento, un piano secondo costituito da due appartamenti, ed un piano terzo sottotetto dove si trova un appartamento. Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno comune ai soli appartamenti. Esternamente è presente una buona dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della Piazza Kennedy e la zona è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è costituito dal vano scala (di collegamento dal P.2), un vano destinato a pranzo/soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici, un disimpegno notte ed un terrazzo a livello. Non è presente l'impianto ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 27, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 86.127,50

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si è ritenuto opportuno effettuare una stima col metodo della comparazione e cioè sulla base dei valori di mercato applicati di recente in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quello da stimare.

A tal proposito sono stati raccolti dal sottoscritto CTU dati immobiliari comparabili di beni compravenduti nella zona negli ultimi 24 mesi e precisamente:

- Atto Notaio Patruno Sabino del 18/03/2024, rep. 64414/33947, immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto Notaio Patruno Sabino del 27/12/2023, rep. 64067/33675 - immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto Notaio Patruno Sabino del 18/07/2023, rep. 63364/33117 - immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto Notaio Niccolò Carlo del 15/03/2022, rep. 7465/5960 - Immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il valore medio emerso dai comparabili è pari ad € 1.032,76/mq. e si riferiscono ad immobili con categoria catastale A2 ed A3.

Per tali categorie, i valori medi che emergono dalle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate sono pari ad €

870,00/mq per la categoria A3 ed € 1.175,00/mq per la categoria A2.

Considerato lo stato dei luoghi dell'immobile, l'ubicazione, lo stato conservativo, ed altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo collocano più nella categoria civile A2 e non in quella economica A3 nella quale è accatastato, il sottoscritto CTU ritiene di dover applicare all'immobile pignorato un valore medio unitario di € 1.175,00/mq. come da valore medio OMI per le categorie A2, il quale valore non si discosta granchè dal valore medio ricercato e ricavato dai comparabili di € 1.032,76/mq.

Dal valore di mercato così come ottenuto saranno detratti i seguenti costi a carico dell'acquirente che andranno a deprezzare l'immobile e precisamente:

- costi di ripristino dello stato dei luoghi e necessarie alla regolarizzazione urbanistica per un totale di € 5.000,000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 3	73,30 mq	1.175,00 €/mq	€ 86.127,50	100,00%	€ 86.127,50
				Valore di stima:	€ 86.127,50

Valore di stima: € 86.127,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 81.127,50**

Dal valore di mercato così come ottenuto saranno detratti i seguenti costi a carico dell'acquirente che andranno a deprezzare l'immobile e precisamente:

- costi di ripristino dello stato dei luoghi e necessarie alla regolarizzazione urbanistica per un totale di € 5.000,000

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, piano T  
Trattasi di un garage sito in frazione Villa Musone di Loreto, Piazza Kennedy 70, con piccola corte esclusiva antistante che permette l'accesso autonomo dalla pubblica strada. L'autorimessa fa parte di un più ampio box prefabbricato costituito da unico piano fuori terra che comprende altre due

autorimesse. Il garage e la propria corte sono ubicati su area di corte esclusiva posta sul retro dell'edificio condominiale di cui fanno parte le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2. Il garage con la corte non costituiscono pertinenza esclusiva dei Lotti 1 e 2. La zona ricade in contesto residenziale centrale della frazione ed è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. La corte esclusiva non risulta recintata e misura mt. 2,50x2,70. Il vano garage, internamente, è costituito da unico spazio di mt. 2,55x5,15 e si trova in adiacenza al altri due vani garages: con il garage sub. 23 (di cui al lotto 4 della presente perizia) non risulta separato mediante un muro divisorio di delimitazione, mentre con il sub. 13 (non oggetto di esecuzione) è delimitato con parete in muratura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 22, Categoria C6, Graffato 19

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

Valore di stima del bene: € 8.140,01

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si è ritenuto opportuno effettuare una stima col metodo della comparazione e cioè sulla base dei valori di mercato applicati di recente in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quello da stimare.

A tal proposito sono stati raccolti dal sottoscritto CTU dati immobiliari comparabili di beni compravenduti nella zona negli ultimi 24 mesi e precisamente:

- Atto Notaio Patruno Sabino del 18/03/2024, rep. 64414/33947, immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto Notaio Patruno Sabino del 27/12/2023, rep. 64067/33675 - immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto Notaio Patruno Sabino del 18/07/2023, rep. 63364/33117 - immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto Notaio Niccolò Carlo del 15/03/2022, rep. 7465/5960 - Immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il valore medio emerso dai comparabili, per i box garage, è pari ad € 516,38/mq.

Tale valore si inquadra nella media delle tabelle OMI delle Agenzia delle Entrate che prevedono per i box garage un valore min di € 445,00/mq. e max di € 660,00/mq.

Al valore totale dell'immobile così come calcolato, andranno detratti i costi per le opere di adeguamento urbanistico di € 1.750,00 come desunti nella sezione "Regolarità edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, piano T	14,50 mq	561,38 €/mq	€ 8.140,01	100,00%	€ 8.140,01
Valore di stima:					€ 8.140,01

Valore di stima: € 8.140,01

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1750,00	€

**Valore finale di stima: € 6.390,01**

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto CTU ha potuto constatare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi e relativi progetti allegati rilasciati dal Comune di Loreto. La difformità consiste nella mancata esecuzione della parete che suddivide la porzione oggetto della presente procedura con la porzione adiacente (sub. 23 di cui al lotto 4 della presente perizia).

Pertanto si precisa che ai fini della regolarità urbanistica sarà necessario realizzare il muro interno di divisione come da progetto autorizzato, per il quale sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio Attività Asseverata per completamento lavori non ultimati nell'arco della validità del Permesso di Costruire n. 98/2008 del 27/10/2008 e successiva variante D.I.A. prot. 7374 del 11/06/2009, rientrante nell'ambito della categoria di intervento della straordinaria manutenzione.

Il costo per tale intervento viene quantificato in € 1.500 iva compresa per la esecuzione delle opere ed in € 2.000,00 iva compresa per le spese tecniche e spese vive di cui alla pratica edilizia.

Pertanto tale costo totale di € 3.500,00 diminuito al 50% poichè in comune al sub. adiacente di cui al lotto 4, sarà pari ad € 1.750,00 e verrà detratto dal valore del bene.

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, piano T

Trattasi di un garage sito in frazione Villa Musone di Loreto, Piazza Kennedy 71, con piccola corte esclusiva antistante che permette l'accesso autonomo dalla pubblica strada. L'autorimessa fa parte di un più ampio box prefabbricato costituito da unico piano fuori terra che comprende altre due autorimesse. Il garage e la propria corte sono ubicati su area di corte esclusiva posta sul retro dell'edificio condominiale di cui fanno parte le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2. Il garage con la corte non costituiscono pertinenza esclusiva dei Lotti 1 e 2. La zona ricade in contesto residenziale centrale della frazione ed è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. La corte esclusiva non risulta recintata e misura mt. 2,50x2,70. Il vano garage, internamente, è costituito da unico spazio di mt. 2,55x5,15 e si trova in adiacenza ad altro vano garage sub. 22 (di cui al lotto 3 della presente perizia) e non risulta separato da questo mediante un muro divisorio di delimitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 23, Categoria C6, Graffato 20

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

Valore di stima del bene: € 8.140,01

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si è ritenuto opportuno effettuare una stima col metodo della comparazione e cioè sulla base dei valori di mercato applicati di recente in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quello da stimare.

A tal proposito sono stati raccolti dal sottoscritto CTU dati immobiliari comparabili di beni compravenduti nella zona negli ultimi 24 mesi e precisamente:

- Atto Notaio Patruno Sabino del 18/03/2024, rep. 64414/33947, immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto Notaio Patruno Sabino del 27/12/2023, rep. 64067/33675 - immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto Notaio Patruno Sabino del 18/07/2023, rep. 63364/33117 - immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto Notaio Niccolò Carlo del 15/03/2022, rep. 7465/5960 - Immobile via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il valore medio emerso dai comparabili, per i box garage, è pari ad € 516,38/mq.

Tale valore si inquadra nella media delle tabelle OMI delle Agenzie delle Entrate che prevedono per i box garage un valore min di € 445,00/mq. e max di € 660,00/mq.

Al valore totale dell'immobile così come calcolato, andranno detratti i costi per le opere di adeguamento urbanistico di € 1.750,00 come desunti nella sezione "Regolarità edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, piano T	14,50 mq	561,38 €/mq	€ 8.140,01	100,00%	€ 8.140,01
				Valore di stima:	€ 8.140,01

Valore di stima: € 8.140,01

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1750,00	€

**Valore finale di stima: € 6.390,01**

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto CTU ha potuto constatare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi e relativi progetti allegati rilasciati dal Comune di Loreto. La difformità consiste nella mancata esecuzione della parete che suddivide la porzione oggetto della presente procedura con la porzione adiacente (sub. 22 di cui al lotto 3 della presente perizia).

Pertanto si precisa che ai fini della regolarità urbanistica sarà necessario realizzare il muro interno di divisione come da progetto autorizzato, per il quale sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio Attività Asseverata per completamento lavori non ultimati nell'arco della validità del Permesso di Costruire n. 98/2008 del 27/10/2008 e successiva variante D.I.A. prot. 7374 del 11/06/2009, rientrante nell'ambito della categoria di intervento della straordinaria manutenzione.

Il costo per tale intervento viene quantificato in € 1.500 iva compresa per la esecuzione delle opere ed in € 2.000,00 iva compresa per le spese tecniche e spese vive di cui alla pratica edilizia.

Pertanto tale costo totale di 3.500,00 diminuito al 50% poichè in comune al sub. adiacente di cui al lotto 4, sarà pari ad € 1.750,00 e verrà detratto dal valore del bene.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto CTU precisa che le comunicazioni per l'inizio delle operazioni peritali e successivi sopralluoghi sono state effettuate dal custode giudiziario.

E' stato effettuato un primo sopralluogo il 18/12/23 ed un secondo sopralluogo il giorno 29/02/2024, entrambi alla presenza del custode giudiziario. Si allegano verbali di sopralluogo.

E' stata chiesta ed ottenuta proroga per il deposito dell'elaborato peritale di CTU, con nuova scadenza al 26/04/2024.

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

Trecastelli, li 23/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Magi Stefano

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Titoli edilizi
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Foto - Esterni e scala condominiale Lotto 1 e Lotto 2
- ✓ N° 6 Foto - Interni Lotto 1
- ✓ N° 7 Foto - Interni Lotto 2
- ✓ N° 8 Foto - Lotto 3
- ✓ N° 9 Foto - Lotto 4
- ✓ N° 10 Google maps
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Lotto 1
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Lotto 2
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Lotto 3
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Lotto 4
- ✓ N° 15 Tavola del progetto
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali
- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestato do Prestazione Energetica Lotto 1
- ✓ N° 18 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli - Iscrizioni - Trascrizioni
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ricevute di spedizione perizia CTU al debitore e procuratori del creditore precedente/intervenuti
- ✓ N° 21 Altri allegati - Contratto di locazione Lotto 1

- ✓ N° 22 Altri allegati - Contratto locazione Lotto 2
- ✓ N° 23 Altri allegati - Copia perizia CTU privacy per pubblicità
- ✓ N° 24 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 18/12/2023 redatto dal custode giudiziario
- ✓ N° 25 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 29/02/2024 redatto dal custode giudiziario

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 2  
Trattasi di una unità immobiliare abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale ubicato nella frazione Villa Musone di Loreto (AN), in Piazza Kennedy 64, in contesto residenziale centrale della frazione stessa. Tale fabbricato, che risulta su un lato contiguo ad altro edificio, è costituito da un piano terra dove trovano posto due negozi, un portico ed un appartamento, un piano primo dove si trova un appartamento, un piano secondo costituito da due appartamenti, ed un piano terzo sottotetto dove si trova un appartamento. Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno comune ai soli appartamenti. Esternamente é presente una buona dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della Piazza Kennedy e la zona è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un vano destinato a pranzo/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno notte ed un balcone a livello. Non è presente l'impianto ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 26, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione ricade su area classificata dal vigente PRG del Comune di Loreto come zona B - Residenziale di completamento, Sottozona B2.

**Prezzo base d'asta: € 84.717,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 3  
Trattasi di una unità immobiliare abitativa posta al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale ubicato nella frazione Villa Musone di Loreto (AN), in Piazza Kennedy 64, in contesto residenziale centrale della frazione stessa. Tale fabbricato, che risulta su un lato contiguo ad altro edificio, è costituito da un piano terra dove trovano posto due negozi, un portico ed un appartamento, un piano primo dove si trova un appartamento, un piano secondo costituito da due appartamenti, ed un piano terzo sottotetto dove si trova un appartamento. Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno comune ai soli appartamenti. Esternamente é presente una buona dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della Piazza Kennedy e la zona è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è costituito dal vano scala (di collegamento dal P.2), un vano destinato a pranzo/soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici, un disimpegno notte ed un terrazzo a livello. Non è presente l'impianto ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 27, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione ricade su area classificata dal vigente PRG del Comune di Loreto come zona B - Residenziale di completamento, Sottozona B2.

**Prezzo base d'asta: € 81.127,50**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, piano T  
Trattasi di un garage sito in frazione Villa Musone di Loreto, Piazza Kennedy 70, con piccola corte esclusiva antistante che permette l'accesso autonomo dalla pubblica strada. L'autorimessa fa parte di un più ampio box prefabbricato costituito da unico piano fuori terra che comprende altre due

autorimesse. Il garage e la propria corte sono ubicati su area di corte esclusiva posta sul retro dell'edificio condominiale di cui fanno parte le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2. Il garage con la corte non costituiscono pertinenza esclusiva dei Lotti 1 e 2. La zona ricade in contesto residenziale centrale della frazione ed è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. La corte esclusiva non risulta recintata e misura mt. 2,50x2,70. Il vano garage, internamente, è costituito da unico spazio di mt. 2,55x5,15 e si trova in adiacenza al altri due vani garages: con il garage sub. 23 (di cui al lotto 4 della presente perizia) non risulta separato mediante un muro divisorio di delimitazione, mentre con il sub. 13 (non oggetto di esecuzione) è delimitato con parete in muratura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 22, Categoria C6, Graffato 19 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione ricade su area classificata dal vigente PRG del Comune di Loreto come zona B - Residenziale di completamento, Sottozona B2.

**Prezzo base d'asta: € 6.390,01**

#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, piano T  
Trattasi di un garage sito in frazione Villa Musone di Loreto, Piazza Kennedy 71, con piccola corte esclusiva antistante che permette l'accesso autonomo dalla pubblica strada. L'autorimessa fa parte di un più ampio box prefabbricato costituito da unico piano fuori terra che comprende altre due autorimesse. Il garage e la propria corte sono ubicati su area di corte esclusiva posta sul retro dell'edificio condominiale di cui fanno parte le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2. Il garage con la corte non costituiscono pertinenza esclusiva dei Lotti 1 e 2. La zona ricade in contesto residenziale centrale della frazione ed è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. La corte esclusiva non risulta recintata e misura mt. 2,50x2,70. Il vano garage, internamente, è costituito da unico spazio di mt. 2,55x5,15 e si trova in adiacenza ad altro vano garage sub. 22 (di cui al lotto 3 della presente perizia) e non risulta separato da questo mediante un muro divisorio di delimitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 23, Categoria C6, Graffato 20 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in questione ricade su area classificata dal vigente PRG del Comune di Loreto come zona B - Residenziale di completamento, Sottozona B2.

**Prezzo base d'asta: € 6.390,01**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.717,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 26, Categoria A3	<b>Superficie</b>	72,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni dal solaio di copertura. Esternamente, il fabbricato che comprende l'unità abitativa in questione si presenta intonacato e tinteggiato con presenza di cappotto termico isolante e non necessita di alcuna manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale ubicato nella frazione Villa Musone di Loreto (AN), in Piazza Kennedy 64, in contesto residenziale centrale della frazione stessa. Tale fabbricato, che risulta su un lato contiguo ad altro edificio, è costituito da un piano terra dove trovano posto due negozi, un portico ed un appartamento, un piano primo dove si trova un appartamento, un piano secondo costituito da due appartamenti, ed un piano terzo sottotetto dove si trova un appartamento. Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno comune ai soli appartamenti. Esternamente è presente una buona dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della Piazza Kennedy e la zona è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un vano destinato a pranzo/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno notte ed un balcone a livello. Non è presente l'impianto ascensore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.127,50**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 27, Categoria A3	<b>Superficie</b>	73,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni dal solaio di copertura. Esternamente, il fabbricato che comprende l'unità abitativa in questione si presenta intonacato e tinteggiato con presenza di cappotto termico isolante e non necessita di alcuna manutenzione straordinaria.		

<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare abitativa posta al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale ubicato nella frazione Villa Musone di Loreto (AN), in Piazza Kennedy 64, in contesto residenziale centrale della frazione stessa. Tale fabbricato, che risulta su un lato contiguo ad altro edificio, è costituito da un piano terra dove trovano posto due negozi, un portico ed un appartamento, un piano primo dove si trova un appartamento, un piano secondo costituito da due appartamenti, ed un piano terzo sottotetto dove si trova un appartamento. Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno comune ai soli appartamenti. Esternamente è presente una buona dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della Piazza Kennedy e la zona è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è costituito dal vano scala (di collegamento dal P.2), un vano destinato a pranzo/soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici, un disimpegno notte ed un terrazzo a livello. Non è presente l'impianto ascensore.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.390,01

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 22, Categoria C6, Graffato 19	<b>Superficie</b>	14,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture interne ed esterne dell'immobile si possono considerare di medio livello. Al momento del sopralluogo non si sono notate infiltrazioni dal solaio di copertura. L'immobile non ha bisogno di lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione. Si precisa che la porzione di box in questione, non è separata mediante un muro o parete divisoria dalla porzione adiacente (sub. 23 oggetto del lotto 4 della presente perizia) costituendo con essa un unico vano, mentre con l'altra porzione sub. 13 (non oggetto della presente perizia) è separata da un muro. A tale scopo si rimanda alla sezione "regolarità edilizia".		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage sito in frazione Villa Musone di Loreto, Piazza Kennedy 70, con piccola corte esclusiva antistante che permette l'accesso autonomo dalla pubblica strada. L'autorimessa fa parte di un più ampio box prefabbricato costituito da unico piano fuori terra che comprende altre due autorimesse. Il garage e la propria corte sono ubicati su area di corte esclusiva posta sul retro dell'edificio condominiale di cui fanno parte le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2. Il garage con la corte non costituiscono pertinenza esclusiva dei Lotti 1 e 2. La zona ricade in contesto residenziale centrale della frazione ed è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. La corte esclusiva non risulta recintata e misura mt. 2,50x2,70. Il vano garage, internamente, è costituito da unico spazio di mt. 2,55x5,15 e si trova in adiacenza al altri due vani garages: con il garage sub. 23 (di cui al lotto 4 della presente perizia) non risulta separato mediante un muro divisorio di delimitazione, mentre con il sub. 13 (non oggetto di esecuzione) è delimitato con parete in muratura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.390,01

Bene N° 4 - Garage			

<b>Ubicazione:</b>	Loreto (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 347, Sub. 23, Categoria C6, Graffato 20	<b>Superficie</b>	14,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture interne ed esterne dell'immobile si possono considerare di medio livello. Al momento del sopralluogo non si sono notate infiltrazioni dal solaio di copertura. L'immobile non ha bisogno di lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione. Si precisa che la porzione di box in questione, non è separata mediante un muro o parete divisoria dalla porzione adiacente (sub. 22 oggetto del lotto 3 della presente perizia) costituendo con essa un unico vano. A tale scopo si rimanda alla sezione "regolarità edilizia".		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage sito in frazione Villa Musone di Loreto, Piazza Kennedy 71, con piccola corte esclusiva antistante che permette l'accesso autonomo dalla pubblica strada. L'autorimessa fa parte di un più ampio box prefabbricato costituito da unico piano fuori terra che comprende altre due autorimesse. Il garage e la propria corte sono ubicati su area di corte esclusiva posta sul retro dell'edificio condominiale di cui fanno parte le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2. Il garage con la corte non costituiscono pertinenza esclusiva dei Lotti 1 e 2. La zona ricade in contesto residenziale centrale della frazione ed è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. La corte esclusiva non risulta recintata e misura mt. 2,50x2,70. Il vano garage, internamente, è costituito da unico spazio di mt. 2,55x5,15 e si trova in adiacenza ad altro vano garage sub. 22 (di cui al lotto 3 della presente perizia) e non risulta separato da questo mediante un muro divisorio di delimitazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 e.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, PIANO 2**

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 07/08/2008  
Reg. gen. 20019 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: PATRUNO SABINO  
Data: 31/07/2008  
N° repertorio: 39643  
N° raccolta: 16317
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ANCONA il 18/11/2021  
Reg. gen. 27381 - Reg. part. 3541  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.697,30  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 21/09/2021  
N° repertorio: 1120

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 18/01/2019  
Reg. gen. 961 - Reg. part. 603  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 16/12/2019  
Reg. gen. 26674 - Reg. part. 17713  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 21/07/2023

Reg. gen. 16161 - Reg. part. 11383

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO (AN) - PIAZZA KENNEDY 64, PIANO 3**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ANCONA il 07/08/2008

Reg. gen. 20019 - Reg. part. 4512

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 350.000,00

Rogante: PATRUNO SABINO

Data: 31/07/2008

N° repertorio: 39643

N° raccolta: 16317

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ANCONA il 18/11/2021

Reg. gen. 27381 - Reg. part. 3541

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 32.697,30

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 1120

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 18/01/2019

Reg. gen. 961 - Reg. part. 603

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 16/12/2019

Reg. gen. 26674 - Reg. part. 17713

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 21/07/2023

Reg. gen. 16161 - Reg. part. 11383

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LORETO (AN) - PIAZZA KENNEDY 70, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ANCONA il 07/08/2008

Reg. gen. 20019 - Reg. part. 4512

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 350.000,00

Rogante: PATRUNO SABINO

Data: 31/07/2008

N° repertorio: 39643

N° raccolta: 16317

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ANCONA il 18/11/2021

Reg. gen. 27381 - Reg. part. 3541

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 32.697,30

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 1120

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 18/01/2019

Reg. gen. 961 - Reg. part. 603

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 16/12/2019

Reg. gen. 26674 - Reg. part. 17713

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 21/07/2023

Reg. gen. 16161 - Reg. part. 11383

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LORETO (AN) - PIAZZA KENNEDY 71, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ANCONA il 07/08/2008

Reg. gen. 20019 - Reg. part. 4512

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 350.000,00

Rogante: PATRUNO SABINO

Data: 31/07/2008

N° repertorio: 39643

N° raccolta: 16317

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ANCONA il 18/11/2021

Reg. gen. 27381 - Reg. part. 3541

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 32.697,30

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 21/09/2021

N° repertorio: 1120

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 18/01/2019

Reg. gen. 961 - Reg. part. 603

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 16/12/2019

Reg. gen. 26674 - Reg. part. 17713

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 21/07/2023

Reg. gen. 16161 - Reg. part. 11383

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*