

# TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pigliapoco Pamela, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.000,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

## INCARICO

---

All'udienza del 03/10/2022, il sottoscritto Ing. Pigliapoco Pamela, con studio in Via dei Mille n. 7 - 60035 - Jesi (AN), email [pamela.pigliapoco@gmail.com](mailto:pamela.pigliapoco@gmail.com), PEC [pamela.pigliapoco@ingpec.eu](mailto:pamela.pigliapoco@ingpec.eu), Tel. 3333244689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Loreto (AN) - Corso Traiano Boccalini n. 41, piano T

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto della stima consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio del centro storico del comune di Loreto (AN).

Esso affaccia sul lato sud su corso T. Boccalini, si sviluppa in senso longitudinale per circa 28 m per 4 m circa di larghezza, ed affaccia sul lato nord su via Sisto V, attraverso una terrazza di 19 mq.

Sui lati est ed ovest si trova in adiacenza ad altri edifici storici con locali commerciali al piano terra.

Corso Boccalini costituisce la via principale del centro storico di Loreto, collegando la sede Comunale alla nota Basilica della Santa Casa ed all'antistante Piazza delle Madonna; si tratta di una via di passaggio pedonale, percorribile anche con i mezzi e quindi con buona visibilità per la funzione commerciale.

I parcheggi si trovano al di fuori della cinta muraria, a breve distanza.

L'immobile è dotato di accesso autonomo, direttamente dalla pubblica via e non presenta dotazioni condominiali.

L'edificio nel quale è inserito nel complesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un soppalco ed un seminterrato. Il piano primo con soppalco ha accesso dal vicolo del Grottolo, mentre il piano seminterrato da via Sisto V. Precedentemente collegate, nel corso degli anni ogni porzione è stata resa indipendente dal resto.

Il negozio ha una superficie lorda complessiva di 116 mq. è suddiviso in tre ambienti principali senza una separazione netta, ma con passaggi ad arco.

I primi due ambienti partendo dall'ingresso si trovano alla stessa quota e presentano un'altezza interna al controsoffitto di m 2,73. Nel primo sono state realizzate delle scansie ed un camerino in cartongesso; nel secondo si trova il primo wc con disimpegno, completo di sanitari.

Tra il secondo ed il terzo ambiente c'è un dislivello di due gradini, circa 36 cm. L'altezza interna al controsoffitto dell'ultimo ambiente è di m 2,66; vi si trovano il secondo wc con disimpegno, al momento del sopralluogo privo dei sanitari, e due piccoli uffici-ripostigli.

Da questo si accede alla terrazza affacciata su via Sisto V.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Loreto (AN) - Corso Traiano Boccalini n. 41, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nella visura catastale è presente come unico intestatario proprietario il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia l'immobile è stato acquistato con atto a rogito del Notaio G. Salvatore del 08/03/1976 rep. n. 24764/2067 dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'immobile confina:

- sui lati est ed ovest con altri edifici (mapp. 27 e 21, rispettivamente); ed affaccia:
- sul lato sud su corso T. Boccalini;
- sul lato nord su via Papa Sisto V.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	95,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,20 m	T
Terrazza	19,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>121,70 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>121,70 mq</b>	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nella visura catastale è presente come unico intestatario proprietario il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia l'immobile è stato acquistato con atto a rogito del Notaio G. Salvatore del 08/03/1976 rep. n. 24764/2067 dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	22	7		C1	4	90	92 mq	534,53 €	T	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 23/11/2022, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali depositate.

In particolare, sono state realizzate partizioni interne in cartongesso e modificata la vetrina di ingresso.

Le difformità possono essere sanate, dal punto di vista catastale (per l'aspetto urbanistico si veda il paragrafo Regolarità Edilizia) con una nuova pratica, per un costo presunto totale di € 350 (di cui € 300 per spese tecniche ed € 50 per diritti di segreteria) da sottrarsi al valore dell'immobile.

Occorre la verifica delle superfici catastali.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).



PRECISAZIONI

Dal sopralluogo effettuato il giorno 23/11/2022, sono state rilevate delle difformità nella distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato al livello urbanistico e dichiarato a livello catastale.

In particolare, sono stati realizzati un nuovo wc (presente solo su catastale) e partizioni interne in cartongesso e modificata la vetrina di ingresso. Inoltre, a seguito di frazionamento del bene in oggetto (negoziato al piano terra F. 5, M. 22, S. 7) dal resto della proprietà, precedentemente composta anche da un ufficio al piano primo e secondo, avvenuto con Permesso di Costruire n. 51/2005 del 23/05/2005, non è stata effettuata la nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

Occorre considerare inoltre, che l'immobile non è dotato di Attesto di Prestazione Energetica (APE) né della Dichiarazione di Conformità dell'impianto Termoidraulico. L'impianto di riscaldamento, del tipo a radiatori con caldaia a metano è presente, ma non attivo al momento del sopralluogo essendo stata disattivata l'utenza del gas metano da alcuni anni (almeno dal 2016 come da indicazioni dell'Esecutato). Non è presente il libretto di impianto, né è stato reperito dall'Esecutato in tempi utili.

Tali questioni urbanistiche, catastali e impiantistiche possono essere sanate attraverso la redazione di:

- Una pratica di C.I.L.A. in Sanatoria, per un costo presunto di € 1.000 per spese tecniche, oltre ad € 1.000 come sanzione amministrativa (Art. 37/D.P.R. 380/2001) ed € 50 per diritti di segreteria (totale € 2.050), per la regolarizzazione urbanistica delle modifiche interne;
  - Una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) Tardiva, in quanto relativa sia alla chiusura del frazionamento da PC 51/2005 che alle modifiche da sanarsi con C.I.L.A., per un costo presunto di € 500 per spese tecniche, oltre ad € 466 come sanzione amministrativa per S.C.A. tardiva (Art. 24/D.P.R. 380/2001) ed € 40 per diritti di segreteria (totale € 1.004);
  - La redazione di un Certificato di Idoneità Statica necessario ai fini della S.C.A., per un costo presunto di € 500;
  - la predisposizione di un nuovo libretto di impianto in formato digitale da parte di Tecnico abilitato a seguito del controllo della caldaia a gas per un costo presunto di € 150, oltre ad € 14 per il rilascio del bollino verde di certificazione del rapporto di efficienza energetica;
  - la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato, per un costo presunto di € 250, oltre ad ulteriori oneri al momento non quantificabili per il riallaccio delle utenze;
  - la redazione di un APE, per € 400;
  - la redazione di una pratica di aggiornamento catastale, per un costo presunto di € 300 per spese tecniche ed € 50 per diritti di segreteria (totale € 350);
- per un totale di € 4.718 da sottrarsi al valore di stima del bene.

La CTU non ha potuto procedere direttamente all'espletamento della pratica per l'ottenimento di un nuovo APE, come da onere 2m dell'incarico, in considerazione dei necessari adempimenti propedeutici per i quali si necessita dell'ausilio di altri Tecnici abilitati per la parte impiantistica.

La sottoscritta si rende disponibile di per se e con l'ausilio di altri Tecnici Impiantisti, che si chiede siano eventualmente autorizzati dal Sig. Giudice, a svolgere l'intera procedura, a seguito del riallaccio delle utenze, sulla base dei costi sopra stimati.

Il secondo wc al momento del sopralluogo risulta privo dei sanitari. Di tale condizione si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene sottraendo all'importo di stima il costo per il ripristino, che si presume di circa € 1.800.

## **STATO CONSERVATIVO**

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "normali".

Il secondo wc al momento del sopralluogo risulta privo dei sanitari. Di tale condizione si è tenuto conto nella

determinazione del valore del bene sottraendo all'importo di stima il costo per il ripristino, che si presume di circa € 1.800.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile si trova al piano terra di un edificio non costituito in condominio e non ci sono parti comuni, oltre a quelle stabilite dalla legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti servitù che interessano il subalterno in oggetto a seguito del frazionamento del 2005.

Le trascrizioni:

- N. 2454 del 07.03.1985, atto autenticato dal notaio Grassi il 15.02.1985 rep.28277

- N. 2188 del 18.02.1986, atto autenticato dal notaio Grassi il 21.01.1986 rep.31862

per CONSENSO ALL'APERTURA DI UNA PORTA E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO

a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'immobile identificato al NCEU sez. A, fg. 1, map. 22, sub. 1, a seguito del frazionamento del 2005 rimangono a carico della porzione di immobile non oggetto della presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: edificio storico, probabilmente in muratura.

Esposizione: nord-sud.

Altezza interna utile: al controsoffitto in cartongesso 2,73 m nei primi due ambienti a partire dall'ingresso e 2,66 m nel terzo ambiente; al solaio circa 3,40 m e 3,00 m, rispettivamente.

Strutture verticali: muratura in laterizio portante.

Solai: in laterocemento sostituiti nel 1986-1988.

Copertura: solaio di interpiano; la copertura dell'edificio è parte a falda inclinata e parte a lastrico solare (ristrutturate 1986-1988).

Manto di copertura: parte in coppi di laterizio e parte pavimentata.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono in laterizio pieno lasciato a vista, in buone condizioni, intonacate e tinteggiate sul lato interno; le pareti interne sono parte in cartongesso e parte in laterizio intonacato, tutte tinteggiate.

Pavimentazione interna: in gres.

Infissi esterni ed interni: porte interne tamburate, parte a battente e parte scorrevoli interno muro; gli infissi esterni sono di sue tipologie; sul lato nord (corso Boccalini) è presente una vetrina con porta di accesso, in legno con vetrocamera e serranda di sicurezza; sul lato sud (via Papa Sisto V) le due portefinestre sono in

alluminio, con vetrocamera e portelloni in legno.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: non sono presenti scale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico è quasi totalmente sottotraccia; l'illuminazione è caratterizzata da lampade al led ad incasso nel controsoffitto per gli ambienti principali e luci al neon nei bagni; quadro elettrico all'ingresso; l'impianto è dotato di dichiarazione di conformità;
- l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un generatore del tipo caldaia murale a gas metano e distribuzione a radiatori; al momento del sopralluogo l'utenza del gas risulta disattivata (almeno dal 2016 secondo indicazioni dell'Esecutato) e quindi non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento; non sono presenti libretto impianto e conformità; per la necessaria verifica degli impianti anche al fine della redazione della Certificazione Energetica si rimanda al paragrafo Regolarità Edilizia;
- è presente una predisposizione per l'impianto di condizionamento del tipo canalizzato, composta da tubazioni su controsoffitto, bocchette con griglie ed attacchi per pompa di calore esterna (parete sud su terrazza);
- sono presenti telecamere di videosorveglianza.

Terreno esclusivo: non presente.

Posto auto: non presente.

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: non presenti.

Altro: l'immobile è dotato di una terrazza con pavimentazione in gres, balaustra in metallo e sistema oscurante richiudibile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dagli esecutati essendo ancora presente la merce residua dall'attività commerciale (abbigliamento) gestita dagli stessi e chiusa definitivamente in data 13/07/2022.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1976 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Salvatore	08/03/1976	24764	2067

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	13/03/1976	3168	2168
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Ancona	12/03/1976	1221	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Ancona il 01/12/2005  
 Reg. gen. 29460 - Reg. part. 7799  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 290.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 145.000,00  
 Rogante: Notaio Antonino Grassi  
 Data: 28/11/2005  
 N° repertorio: 81170  
 N° raccolta: 24746
- **CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Ancona il 21/11/2008  
 Reg. gen. 27977 - Reg. part. 6329  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 160.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 6,871 %

Rogante: Notaio Rossella Polimeni

Data: 20/11/2008

N° repertorio: 10220

N° raccolta: 3633

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 10/06/2009

Reg. gen. 12454 - Reg. part. 2940

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.099,01

Spese: € 2.646,03

Interessi: € 1.254,96

Percentuale interessi: 8,204 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 26/05/2009

N° repertorio: 524/2009

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TERAMO

Iscritto a Ancona il 10/06/2009

Reg. gen. 12453 - Reg. part. 2939

Quota: 1/2

Importo: € 36.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.585,94

Spese: € 3.670,29

Interessi: € 5.470,77

Percentuale interessi: 6,823 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 26/05/2009

N° repertorio: 523/2009

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 10/11/2009

Reg. gen. 25440 - Reg. part. 5791

Quota: 1/2

Importo: € 80.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.973,93

Interessi: € 3,00

Rogante: Tribunale di Ancona - Sezione distaccata di Osimo

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 506/2009



Note: L'annotazione n. 1249 del 14/04/2017, RESTRIZIONE BENI, libera i beni Foglio 5, particella 17, subalterni 13 e 14. Per il bene in oggetto NON RISULTA LIBERATA.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA DELL'ART. 77 DPR 602/1973

Iscritto a Ancona il 22/02/2010

Reg. gen. 3599 - Reg. part. 820

Quota: 1/1

Importo: € 96.497,24

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.248,62

Percentuale interessi: 6,836 %

Rogante: EQUITALIA MARCHE SPA

Data: 22/02/2010

N° repertorio: 1457/2010

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 21/12/2011

Reg. gen. 26691 - Reg. part. 5250

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.754,58

Rogante: Tribunale di Osimo

Data: 10/12/2011

N° repertorio: 561/2011

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 08/09/2014

Reg. gen. 13073 - Reg. part. 1917

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.681,66

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 25/07/2014

N° repertorio: 758/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ancona il 29/08/2022

Reg. gen. 21742 - Reg. part. 14350

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 10).

## NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCEU foglio 5 mappale 22 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:

- A - "Città Murata" (Intramoenia).

Per tutta la zona vige il vincolo di tutela del centro storico di cui all'art. 136 del DL 42/2004.

L'area è interessata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Loreto, le cui prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile, di remota costruzione, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia riguardante l'intero ex sub. 1 della particella 22, che comprendeva oltre all'attuale sub. 7 (piano terra) oggetto della presente, anche i piani primo, soppalco-sottotetto e coperture.

I lavori sono stati autorizzati con:

- Concessione Edilizia n. 104/86 del 16/06/1986,  
per la ristrutturazione di un immobile mediante sostituzione di tutti i solai, rifacimento delle coperture e realizzazione di un'apertura per l'accesso ad un terrazzo praticabile;  
con Inizio Lavori Prot. 4995 del 16/09/1986;  
la pratica ha recepito le Delibera Comunale n. 126/1985 Prot. 3386/5.1.3 del 25/07/1985, per il consenso all'apertura di un accesso alla scala condominiale di vicolo del Grottole, che ha permesso il successivo frazionamento della porzione di immobile oggetto della presente dal resto;
- Autorizzazione Edilizia n. 115 del 30/04/1987,  
per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (per il mantenimento e la valorizzazione dell'arco esistente su corso boccalini);
- Variante in corso d'opera n. 137/87 del 16/07/1987,  
per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (per la realizzazione di una porta finestra in luogo di una finestra su via Sisto V);
- Autorizzazione Edilizia n. 45/89 del 03/04/1989,  
per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (installazione di una ringhiera su balcone prospiciente via Sisto V);
- Variante in corso d'opera Prot. 1988 del 02/06/1989,  
per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (per l'esecuzione di una scala interna fra piano terra e primo e di un ascensore);
- Autorizzazione di Variante per opere in corso Prot. 3430 del 02/06/1989,  
per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (modifiche infissi al piano terra su corso Boccalini).

Contestualmente è stato effettuato deposito strutturale all'Ex Genio Civile n. 952/86 del 22/10/1986, al quale

sono seguiti:

- Relazione a Strutture Ultimate e certificazione di conformità Prot. 6163 del 18/07/1988;
- Collaudo Statico Prot. 6898 del 02/09/1988.

La pratica è stata chiusa con la Dichiarazione di Agibilità n. 15/89 del 06/06/1989.

Il Comune di Loreto ha rilasciato poi i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione n. 2000/24 del 13/03/2000,  
per modifica della vetrina;
- Permesso di Costruire n. 51/2005 del 23/05/2005,  
per frazionamento di unità immobiliare con destinazione negozio.

A seguito del frazionamento non è stata effettuata la nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 giorno 23/11/2022, sono state rilevate delle difformità nella distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato.

In particolare, sono stati realizzati un nuovo wc e partizioni interne in cartongesso e modificata la vetrina di ingresso.

Inoltre, a seguito di frazionamento del bene in oggetto (negoziato al piano terra F. 5, M. 22, S. 7) dal resto della proprietà, precedentemente composta anche da un ufficio al piano primo e secondo, avvenuto con Permesso di Costruire n. 51/2005 del 23/05/2005, non è stata effettuata la nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

Occorre considerare inoltre, che l'immobile non è dotato di Attesto di Prestazione Energetica (APE) né della Dichiarazione di Conformità dell'impianto Termoidraulico.

L'impianto di riscaldamento, del tipo a radiatori con caldaia a metano è presente, ma non attivo al momento del sopralluogo essendo stata disattivata l'utenza del gas metano da alcuni anni (almeno dal 2016 come da indicazioni dell'Esecutato). Non è presente il libretto di impianto, né è stato reperito dall'Esecutato in tempi utili.

Tali questioni urbanistiche e impiantistiche (per l'aspetto catastale si veda il paragrafo Regolarità Catastale) possono essere sanate attraverso la redazione di:

- Una pratica di C.I.L.A. in Sanatoria, per un costo presunto di € 1.000 per spese tecniche, oltre ad € 1.000 come sanzione amministrativa (Art. 37/D.P.R. 380/2001) ed € 50 per diritti di segreteria (totale € 2.050), per la regolarizzazione urbanistica delle modifiche interne;
- Una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) Tardiva, in quanto relativa sia alla chiusura del frazionamento da PC 51/2005 che alle modifiche da sanarsi con C.I.L.A., per un costo presunto di € 500 per spese tecniche,

oltre ad € 466 come sanzione amministrativa per S.C.A. tardiva (Art. 24/D.P.R. 380/2001) ed € 40 per diritti di segreteria (totale € 1.004);

- La redazione di un Certificato di Idoneità Statica necessario ai fini della S.C.A., per un costo presunto di € 500;
  - la predisposizione di un nuovo libretto di impianto in formato digitale da parte di Tecnico abilitato a seguito del controllo della caldaia a gas per un costo presunto di € 150, oltre ad € 14 per il rilascio del bollino verde di certificazione del rapporto di efficienza energetica;
  - la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato, per un costo presunto di € 250, oltre ad ulteriori oneri al momento non quantificabili per il riallaccio delle utenze;
  - la redazione di un APE, per € 400;
- per un totale di € 4.368 da sottrarre al valore del bene.

A tal proposito la CTU non ha potuto procedere direttamente all'espletamento della pratica per l'ottenimento di un nuovo APE, come da onere 2m dell'incarico, in considerazione dei necessari adempimenti propedeutici per i quali si necessita dell'ausilio di altri Tecnici abilitati per la parte impiantistica.

La sottoscritta si rende disponibile di per se e con l'ausilio di altri Tecnici Impiantisti, che si chiede siano eventualmente autorizzati dal Sig. Giudice, a svolgere l'intera procedura, a seguito del riallaccio delle utenze, sulla base dei costi sopra stimati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Loreto (AN) - Corso Traiano Boccalini n. 41, piano T  
Il bene oggetto della stima consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio del centro storico del comune di Loreto (AN). Esso affaccia sul lato sud su corso T. Boccalini, si sviluppa in senso longitudinale per circa 28 m per 4 m circa di larghezza, ed affaccia sul lato nord su via Sisto V,

attraverso una terrazza di 19 mq. Sui lati est ed ovest si trova in adiacenza ad altri edifici storici con locali commerciali al piano terra. Corso Bocalini costituisce la via principale del centro storico di Loreto, collegando la sede Comunale alla nota Basilica della Santa Casa ed all'antistante Piazza delle Madonna; si tratta di una via di passaggio pedonale, percorribile anche con i mezzi e quindi con buona visibilità per la funzione commerciale. I parcheggi si trovano al di fuori della cinta muraria, a breve distanza. L'immobile è dotato di accesso autonomo, direttamente dalla pubblica via e non presenta dotazioni condominiali. L'edificio nel quale è inserito nel complesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un soppalco ed un seminterrato. Il piano primo con soppalco ha accesso dal vicolo del Grottole, mentre il piano seminterrato da via Sisto V. Precedentemente collegate, nel corso degli anni ogni porzione è stata resa indipendente dal resto. Il negozio ha una superficie lorda complessiva di 116 mq. è suddiviso in tre ambienti principali senza una separazione netta, ma con passaggi ad arco. I primi due ambienti partendo dall'ingresso si trovano alla stessa quota e presentano un'altezza interna al controsoffitto di m 2,73. Nel primo sono state realizzate delle scansie ed un camerino in cartongesso; nel secondo si trova il primo wc con disimpegno, completo di sanitari. Tra il secondo ed il terzo ambiente c'è un dislivello di due gradini, circa 36 cm. L'altezza interna al controsoffitto dell'ultimo ambiente è di m 2,66; vi si trovano il secondo wc con disimpegno, al momento del sopralluogo privo dei sanitari, e due piccoli uffici-ripostigli. Da questo si accede alla terrazza affacciata su via Sisto V.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 22, Sub. 7, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 198.700,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di

immobili simili”.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima migliore è la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

I dati OMI vengono confrontati ed integrati con quelli derivanti da un'altra banca dati del settore, forniti dal Borsino Immobiliare, ovvero un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Lo strumento viene mantenuto sempre aggiornato grazie al contributo sia di privati che di enti pubblici (ad esempio le camere di commercio).

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

Al valore così determinato viene sottratto il costo stimato per il ripristino del secondo wc che si presume di circa € 1.800, per tenere conto dell'assenza dei sanitari.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Al valore del bene vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 4.700 (arrotondato).

Il valore complessivo del LOTTO UNICO risulta quindi di € 194.000 (€centonovantaquattromila,00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Loreto (AN) - Corso Traiano Boccalini n. 41, piano T	121,70 mq	0,00 €/mq	€ 198.700,00	100,00%	€ 198.700,00
				Valore di stima:	€ 198.700,00

Valore di stima: € 198.700,00



**Valore finale di stima: € 194.000,00**

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

## Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

## Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima migliore è la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

I dati OMI vengono confrontati ed integrati con quelli derivanti da un'altra banca dati del settore, forniti dal Borsino Immobiliare, ovvero un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Lo strumento viene mantenuto sempre aggiornato grazie al contributo sia di privati che di enti pubblici (ad esempio le camere di commercio).

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

Al valore così determinato viene sottratto il costo stimato per il ripristino del secondo wc che si presume di circa € 1.800, per tenere conto dell'assenza dei sanitari.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Al valore del bene vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 4.700 (arrotondato).

Il valore complessivo del LOTTO UNICO risulta quindi di € 194.000 (€centonovantaquattromila,00).



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

Jesi, li 21/02/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pigliapoco Pamela

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori peritali (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio P.P.C.S. e N.T.A. del P.P.C.S. (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stima dei beni (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Conformità impianti (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 11 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute di avvenute consegne (Aggiornamento al 21/02/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Loreto (AN) - Corso Traiano Boccalini n. 41, piano T  
Il bene oggetto della stima consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio del centro storico del comune di Loreto (AN). Esso affaccia sul lato sud su corso T. Boccalini, si sviluppa in senso longitudinale per circa 28 m per 4 m circa di larghezza, ed affaccia sul lato nord su via Sisto V, attraverso una terrazza di 19 mq. Sui lati est ed ovest si trova in adiacenza ad altri edifici storici con locali commerciali al piano terra. Corso Boccalini costituisce la via principale del centro storico di Loreto, collegando la sede Comunale alla nota Basilica della Santa Casa ed all'antistante Piazza delle Madonna; si tratta di una via di passaggio pedonale, percorribile anche con i mezzi e quindi con buona visibilità per la funzione commerciale. I parcheggi si trovano al di fuori della cinta muraria, a breve distanza. L'immobile è dotato di accesso autonomo, direttamente dalla pubblica via e non presenta dotazioni condominiali. L'edificio nel quale è inserito nel complesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un soppalco ed un seminterrato. Il piano primo con soppalco ha accesso dal vicolo del Grottole, mentre il piano seminterrato da via Sisto V. Precedentemente collegate, nel corso degli anni ogni porzione è stata resa indipendente dal resto. Il negozio ha una superficie lorda complessiva di 116 mq. è suddiviso in tre ambienti principali senza una separazione netta, ma con passaggi ad arco. I primi due ambienti partendo dall'ingresso si trovano alla stessa quota e presentano un'altezza interna al controsoffitto di m 2,73. Nel primo sono state realizzate delle scansie ed un camerino in cartongesso; nel secondo si trova il primo wc con disimpegno, completo di sanitari. Tra il secondo ed il terzo ambiente c'è un dislivello di due gradini, circa 36 cm. L'altezza interna al controsoffitto dell'ultimo ambiente è di m 2,66; vi si trovano il secondo wc con disimpegno, al momento del sopralluogo privo dei sanitari, e due piccoli uffici-ripostigli. Da questo si accede alla terrazza affacciata su via Sisto V. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 22, Sub. 7, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella NCEU foglio 5 mappale 22 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: - A - "Città Murata" (Intramoenia). Per tutta la zona vige il vincolo di tutela del centro storico di cui all'art. 136 del DL 42/2004. L'area è interessata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Loreto, le cui prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

**Prezzo base d'asta: € 194.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.000,00**



<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Loreto (AN) - Corso Traiano Boccalini n. 41, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 22, Sub. 7, Categoria C1	<b>Superficie</b>	121,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "normali". Il secondo wc al momento del sopralluogo risulta privo dei sanitari. Di tale condizione si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene sottraendo all'importo di stima il costo per il ripristino, che si presume di circa € 1.800.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto della stima consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio del centro storico del comune di Loreto (AN). Esso affaccia sul lato sud su corso T. Boccalini, si sviluppa in senso longitudinale per circa 28 m per 4 m circa di larghezza, ed affaccia sul lato nord su via Sisto V, attraverso una terrazza di 19 mq. Sui lati est ed ovest si trova in adiacenza ad altri edifici storici con locali commerciali al piano terra. Corso Boccalini costituisce la via principale del centro storico di Loreto, collegando la sede Comunale alla nota Basilica della Santa Casa ed all'antistante Piazza delle Madonna; si tratta di una via di passaggio pedonale, percorribile anche con i mezzi e quindi con buona visibilità per la funzione commerciale. I parcheggi si trovano al di fuori della cinta muraria, a breve distanza. L'immobile è dotato di accesso autonomo, direttamente dalla pubblica via e non presenta dotazioni condominiali. L'edificio nel quale è inserito nel complesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un soppalco ed un seminterrato. Il piano primo con soppalco ha accesso dal vicolo del Grottolo, mentre il piano seminterrato da via Sisto V. Precedentemente collegate, nel corso degli anni ogni porzione è stata resa indipendente dal resto. Il negozio ha una superficie lorda complessiva di 116 mq. è suddiviso in tre ambienti principali senza una separazione netta, ma con passaggi ad arco. I primi due ambienti partendo dall'ingresso si trovano alla stessa quota e presentano un'altezza interna al controsoffitto di m 2,73. Nel primo sono state realizzate delle scansie ed un camerino in cartongesso; nel secondo si trova il primo wc con disimpegno, completo di sanitari. Tra il secondo ed il terzo ambiente c'è un dislivello di due gradini, circa 36 cm. L'altezza interna al controsoffitto dell'ultimo ambiente è di m 2,66; vi si trovano il secondo wc con disimpegno, al momento del sopralluogo privo dei sanitari, e due piccoli uffici-ripostigli. Da questo si accede alla terrazza affacciata su via Sisto V.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dagli esecutati essendo ancora presente la merce residua dall'attività commerciale (abbigliamento) gestita dagli stessi e chiusa definitivamente in data 13/07/2022.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Ancona il 01/12/2005  
Reg. gen. 29460 - Reg. part. 7799  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Rogante: Notaio Antonino Grassi  
Data: 28/11/2005  
N° repertorio: 81170  
N° raccolta: 24746
- **CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Ancona il 21/11/2008  
Reg. gen. 27977 - Reg. part. 6329  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 6,871 %  
Rogante: Notaio Rossella Polimeni  
Data: 20/11/2008  
N° repertorio: 10220  
N° raccolta: 3633
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TERAMO  
Iscritto a Ancona il 10/06/2009  
Reg. gen. 12453 - Reg. part. 2939  
Quota: 1/2  
Importo: € 36.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.585,94  
Spese: € 3.670,29  
Interessi: € 5.470,77  
Percentuale interessi: 6,823 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 26/05/2009  
N° repertorio: 523/2009
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ancona il 10/06/2009

Reg. gen. 12454 - Reg. part. 2940

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.099,01

Spese: € 2.646,03

Interessi: € 1.254,96

Percentuale interessi: 8,204 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 26/05/2009

N° repertorio: 524/2009

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 10/11/2009

Reg. gen. 25440 - Reg. part. 5791

Quota: 1/2

Importo: € 80.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.973,93

Interessi: € 3,00

Rogante: Tribunale di Ancona - Sezione distaccata di Osimo

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 506/2009

Note: L'annotazione n. 1249 del 14/04/2017, RESTRIZIONE BENI, libera i beni Foglio 5, particella 17, subalterni 13 e 14. Per il bene in oggetto NON RISULTA LIBERATA.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA DELL'ART. 77 DPR 602/1973

Iscritto a Ancona il 22/02/2010

Reg. gen. 3599 - Reg. part. 820

Quota: 1/1

Importo: € 96.497,24

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.248,62

Percentuale interessi: 6,836 %

Rogante: EQUITALIA MARCHE SPA

Data: 22/02/2010

N° repertorio: 1457/2010

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 21/12/2011

Reg. gen. 26691 - Reg. part. 5250

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.754,58

Rogante: Tribunale di Osimo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 10/12/2011

N° repertorio: 561/2011

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ancona il 08/09/2014

Reg. gen. 13073 - Reg. part. 1917

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.681,66

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 25/07/2014

N° repertorio: 758/2014



**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ancona il 29/08/2022

Reg. gen. 21742 - Reg. part. 14350

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

