TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 115/2019

Procedura promossa da:

[redacted] (MANDATARIA DI [redacted]) +1

Debitore

[redacted]

GIUDICE

Dr. [redacted]

Custode

[redacted]

Tecnico incaricato

Geom. Vincenzo Buscemi, residente in Porto San Giorgio, Via T. Salvadori, 11 ed Inscritto all'Albo dei Geometri nel Collegio di Fermo al n. 471**.**

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato, nel termine concesso in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 13.07.2023 e successive proroghe al 10.11.2024.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Si sono costituiti quali creditori intervenuti:

Società [redacted] in persona del legale rappresentante [redacted] per la somma di € 20.044,91, oltre interessi e rivalutazione monetaria da decreto ingiuntivo n. 365/2019 munito di formula esecutiva del 08 .04.2019 a favore in solido tra [redacted] e [redacted]

Società [redacted] in persona del legale rappresentante [redacted] per la somma di € 20.271,79, oltre interessi e rivalutazione monetaria da atto di precetto notificato il 10 e il 21.5.2019.

[redacted] e [redacted] per la somma di € 43.907,20, a cui dovranno aggiungersi 800 mensili dal mese di ottobre 2023 e quello dovuto per il rimborso al 50 % delle spese straordinarie dal 01.03.2022 detratti gli acconti che eventualmente verranno medio termine versati.

Agenzia delle Entrate- Agente della riscossione delle provincie della regione Marche per la somma di € 120.174,95 di cui € 101.973,99 per credito ipotecario nota iscrizione 01.08.2018 n. part. 906.

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

1) controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente [redacted] **(MANDATARIA DI** [redacted]**)** ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 24.02.2023, visto il verbale di pignoramento rep. 1494 del 03.12.2020 trascritto il 24.12.2020 al n. 6569.

La certificazione individua al signor [redacted] in piena ed esclusiva proprietà i seguenti immobili:

- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Cavour 14 distinte in catasto fabbricati al foglio 8 particella 559, Sub 6 negozio piano terra, Sub 8 negozio piano primo, Sub 10 appartamento piano secondo, Sub 11 appartamento piano secondo, Sub 12 appartamento piano secondo, Sub 13 ufficio piano secondo, Sub 19 magazzino al piano primo sottostrada;
- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Trieste 235/D distinte in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557, Sub 19 appartamento piano terra, Sub 20 appartamento piano terra, Sub 23 appartamento piano primo, Sub 24 appartamento piano primo, Sub 25 appartamento piano primo, Sub 26 appartamento piano secondo, Sub 30 appartamento piano secondo, Sub 31 appartamento piano secondo, Sub 32 appartamento piano secondo.

--- Ed al signor [redacted] la proprietà di 1/2 i seguenti immobili:

- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Trieste 235/D distinte in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 Sub 36 garage al piano primo sottostrada
- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Trieste distinte in catasto fabbricati al foglio 8 particella 1612 negozio al piano terra
- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Trentino 111 distinte in catasto fabbricati al foglio 4 particella 331 Sub 2 negozio al piano terra.

Nel ventennio precedente il pignoramento, 03.12.2020, la continuità della proprietà delle unità immobiliari facenti parte:

- del Fabbricato in Via Cavour 14 si verifica con atto [redacted] in data 07.03.1986, trascritto il 01.04.1986 al n. 1461 Reg. Part, con il quale [redacted] e [redacted] entrano in nuda proprietà dei Lotti da 1 a 5. Dal 06.03.1986 al 31.12.2006 (anni 40)..
- del Fabbricato in Via Trieste 245/D si verifica con atto [redacted] in data 30.12.1972, trascritto il 10.01.1973 al n. 321 Reg. Part, con il quale [redacted]

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

[redacted] entra in proprietà della particella 321 da cui deriva la particella 557 su cui furono edificati i Lotti da 6 a 15 Dal 30.12.1972 al 31.12.2006 (anni 34)..

- del Fabbricato in Via Trieste bar si verifica con atto [redacted] in data 12.10.1966, trascritto il 03.11.1966 al n. 4073 Reg. Part, con il quale [redacted] compra la proprietà del terreno su cui sono edificati il Lotto 7. Dal 12.10.1966 al 12.10.2009 data del suo decesso (anni 43)..

- del Fabbricato in Via Trentino si verifica con atto [redacted] in data 31.12.1982, trascritto il 14.01.1983 al n. 203 Reg. Part, con il quale [redacted] e [redacted] e [redacted] comprano proprietà del Lotto 8. Dal 31.12.1982 al 31.12.2006 data decesso di [redacted] (anni 24).

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nell'allegato detta certificazione notarile.

L'atto di precetto è stato notificato il 3-21.12.2020.

L'atto di pignoramento è stato notificato il 03.12.2020 il 03.07.2021 ed il 13.7.2021

2) dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità;

Le Porzioni di fabbricati oggetto di esecuzione sono gravati da pignoramento per un residuo debito di € 1.293.502,03, oltre interessi, onorari e successive occorrenze, in forza di decreto ingiuntivo n. 1643 del 25.12.2016 del Tribunale di Macerata, munito di formula esecutiva in data 12.01.2017 a favore di [redacted] quale mandataria della [redacted].

Attuale proprietario [redacted] per l'intera proprietà di:

- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Cavour 14 distinte in catasto fabbricati al foglio 8 particella 559, Sub 6 negozio piano terra, Sub 8 negozio piano primo, Sub 10 appartamento piano secondo, Sub 11 appartamento piano secondo, Sub 12 appartamento piano secondo, Sub 13 ufficio piano secondo, Sub 19 magazzino al piano primo sottostrada;
- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Trieste 235/D distinte in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557, Sub 19 appartamento piano terra, Sub 20 appartamento piano terra, Sub 23 appartamento piano primo, Sub 24 appartamento piano primo, Sub 25 appartamento piano primo, Sub 26 appartamento piano secondo, Sub 30 appartamento piano secondo, Sub 31 appartamento piano secondo, Sub 32 appartamento piano secondo.

Attuale proprietario per 1/2 il signor [redacted] dei seguenti immobili:

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Trieste 235/D distinte in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 Sub 36 garage al piano primo sottostrada
- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Trieste distinte in catasto fabbricati al foglio 8 particella 1612 negozio al piano terra
- porzioni di fabbricato in Porto Sant'Elpidio Via Trentino 111 distinte in catasto fabbricati al foglio 4 particella 331 Sub 2 negozio al piano terra.

3) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

Fabbricato in Via Cavour 14

Lotto 1

Sub 6 Negozio piano terra foglio 8 particella 559, categoria C/1, di classe 1, consistenza mq. 137, superficie totale 157 mq. Rendita € 4.117,92, intestato ad [redacted] confinante con [redacted] parti condominiali, Via Cavour, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte

Sub 19 Magazzino piano primo sottostrada foglio 8 particella 559, categoria C/2, di classe 1, consistenza mq. 273, superficie totale 308 mq. Rendita € 735,95, intestato ad [redacted] confinante con [redacted] parti condominiali, Via Cavour, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Lotto 2

Sub 8 Negozio piano primo foglio 8 particella 559, categoria C/1, di classe 1, consistenza mq. 137, superficie totale 151 mq. Rendita € 4.117,92, intestato ad [redacted] confinante con [redacted] parti condominiali, Via Cavour, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Lotto 3

Sub 10 ufficio adibito ad appartamento piano secondo foglio 8 particella 559, categoria A/10, di classe 1, consistenza 4 vani, superficie totale 79 mq. Rendita € 981,27, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Sub 11 ufficio adibito ad appartamento piano secondo foglio 8 particella 559, categoria A/10, di classe 1, consistenza 3 vani, superficie totale 85 mq. Rendita € 735,95, intestato ad [redacted]

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Lotto 4

Sub 12 ufficio adibito ad appartamento piano secondo foglio 8 particella 559, categoria A/10, di classe 1, consistenza 3 vani, superficie totale 85 mq. Rendita € 735,95, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Lotto 5

Sub 13 Ufficio piano secondo foglio 8 particella 559, categoria A/10, di classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie totale 86 mq. Rendita € 858,61, intestato ad

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

[redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Fabbricato in Via Trieste 245/D

Lotto 6

Sub 19 Appartamento piano terra foglio 4 particella 557, categoria A/2, di classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 68 mq. Rendita € 253,06, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal Ps1.al terzo

foglio 4 particella 557, Sub 39, bene comune non censibile ai sub 19-20, partita speciale A, corridoio

Sub 20 Appartamento piano terra foglio 4 particella 557, categoria A/2, di classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 68 mq. Rendita € 180,76, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 39, bene comune non censibile ai sub 19-20, partita speciale A, corridoio

Sub 23 Appartamento piano primo foglio 4 particella 557, categoria A/2, di classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie totale 29 mq. Rendita € 108,46, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24, 25,26, partita speciale A, corridoio

Sub 24 Appartamento piano primo foglio 4 particella 557, Sub 24 categoria A/2, di classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 29 mq. Rendita € 180,76 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24, 25,26, partita speciale A, corridoio

Sub 25 Appartamento piano primo foglio 4 particella 557, categoria A/2, di classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 41 mq. Rendita € 216,91 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24, 25,26, partita speciale A, corridoio

Sub 26 Appartamento piano primo foglio 4 particella 557, categoria A/2, di classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 45 mq. Rendita € 216,91 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, [redacted] salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24, 25,26, partita speciale A, corridoio

Sub 30 Appartamento piano secondo foglio 4 particella 557, categoria A/2, di classe 3, consistenza 2 vani, superficie totale 42 mq. Rendita € 144,61 intestato ad

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

[redacted] intestato, confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 17, bene comune non censibile ai sub 30-314, 32, partita speciale A, corridoio

Sub 31 Appartamento piano secondo foglio 4 particella 557, categoria A/2, di classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 53 mq. Rendita € 216,91 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 17, bene comune non censibile ai sub 30-314, 32, partita speciale A, corridoio

Sub 32 Appartamento piano secondo foglio 4 particella 557, categoria A/2, di classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 38 mq. Rendita € 180,76 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, [redacted] salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 17, bene comune non censibile ai sub 30-314, 32, partita speciale A, corridoio.

Sub 36 Garage piano primo sottostrada foglio 4 particella 557, categoria C/6, di classe 4, consistenza 272 mq, superficie totale 295 mq. Rendita € 1.053,57 intestato ad [redacted] per ½ e [redacted] per ½, confinante con corte comune su più lati, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

Fabbricato in Via Trieste

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Lotto 7

Foglio 8 particella 1612 negozio al piano terra categoria C/1, di classe 1, consistenza 23 mq, superficie totale 38 mq. Rendita € 691,33 intestato ad [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2, confinante con [redacted] Comune di Porto Sant'Elpidio, [redacted] salvo altri;

Fabbricato in Via Trentino 113-115

Lotto 8

Sub 2 Negozio al piano terra con magazzino al piano sottostrada, foglio 4 particella 331 categoria C/1, di classe 3, consistenza 108 mq, superficie totale 165 mq. Rendita € 4.395,25 intestato ad [redacted] per 1/2 e [redacted] per ½ confinante con [redacted] Via Trentino, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni censibili:

foglio 4 particella 331 Sub 11, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 12, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 13, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 14, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 15, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 16, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 17, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 18, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 19, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

4) **Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile da cancellare riguardanti tutti gli immobili oggetto di esecuzione**

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli contro, iscritte presso l'Agenzia Del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dell'esecutato e gravanti sull'immobile in oggetto e da cancellare sono:

- **Atto di vincolo**, stipulato il 12.04.1991 da Notaio [redacted] iscritto il 15.04.1991 a Fermo al n. 2353 Reg. Part, a favore di Regione Marche e contro [redacted] in forza del quale la Regione ha vincolato alla specifica destinazione a mini appartamenti turistici per la durata di 10 anni (scaduto) il fabbricato da cielo a terra censito al catasto fabbricati al foglio 4 subalterni da 2 a 13.

- **Ipoteca giudiziaria**, iscritta il 29.12.2016 a Fermo al n. 1496 Reg. Part, a favore di [redacted], contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata il 25.12.2016 al n. rep. 1643.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00. Importo capitale: € 1.288.984,23. Su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione**, iscritta il 01.08.2018 a Fermo al n. 906 Reg. Part, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [redacted] derivante da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE il 30.07.2018 al n. rep. 739/6318.

Importo ipoteca: € 194.861,06. Importo capitale: € 97.430,53. Su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

- **Pignoramento,** stipulato il 17.08.2019 al n. 1975 di repertorio, trascritto il 25.09-2019 a Fermo al n. 5236 Reg. Part, a favore di [redacted], derivante da Atto Esecutivo Tribunale di Fermo, Verbale di pignoramento immobili. Avente per oggetto Immobili descritti in catasto fabbricati al comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 8 con le particelle 559 Sub 6, Sub 8, Sub 10,Sub 11, Sub 12,Sub 13,Sub 19 ed al foglio 4 particelle 557 Sub 19, Sub 20, Sub 23, Sub 24, Sub 25, Sub 26, Sub 30, Sub 31, Sub 32.

- **Pignoramento,** stipulato il 03.12.2020 al n. 1494 di repertorio, trascritto il 24.12-2020 a Fermo al n. 6569 Reg. Part, a favore di [redacted], derivante da Atto Esecutivo Tribunale di Fermo, Verbale di pignoramento immobili. Avente per oggetto Immobili descritti in catasto fabbricati al comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 8 con le particelle 559 Sub 6, Sub 8, Sub 10, Sub 11, Sub 12, Sub 13, Sub 19 ed al foglio 4 particelle 557 Sub 19, Sub 20, Sub 23, Sub 24, Sub 25, Sub 26, Sub 30, Sub 31, Sub 32, per intera proprietà di [redacted] ed al foglio 8 con la particella 1612. al foglio 4 con la particella 557 Sub 36, al foglio 4 con la particella 331 Sub 2 per 1/2

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

proprietà di [redacted]

5) Si procede alla descrizione dei lotti da 1 a 5 del Fabbricato in Via Cavour fino alla loro stima

Breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento Via Cavour 14.

I beni fanno parte di una palazzina di 4 piani di cui uno seminterrato sulla statale. Sono ubicati in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'accesso dalla strada statale è comodo.

L'intero immobile presenta le seguenti qualità e rating:

Esposizione buona su quattro lati, luminosità buona, impianti tecnici nella media, servizi buoni tra cui ascensore.

Esternamente è rifinito con mattoncini a faccia vista, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita nel 1967 e sopraelevata nel 1982.

Lotto n. 1 Negozio piano terra con accesso dalla statale Sub 6 e con magazzino al piano seminterrato con accesso laterale dalla corte sub 19.

-- Il negozio, con accesso dalla statale, esposto su tre lati, è composto da un ampio locale, bagno con antibagno, per una superficie coperta complessiva di mq. 155,30 circa ed altezza interna di ml. 3,73 circa;

Il negozio presenta le seguenti finiture: finestre in ferro nella parte alta di due murature perimetrali, vetrina di ingresso con telaio in ferro, porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica gres, impianto elettrico sottotraccia, senza impianto di riscaldamento con ventilazione meccanica.

-- Il magazzino al piano seminterrato con accesso da serranda metallica dalla strada e corte, è costituito da un unico locale con un ripostiglio non accessibile e w.c., Ha una superficie coperta complessiva di mq. 293,70 circa ed altezza interna di ml. 2,40 circa.

Il magazzino al piano seminterrato presenta le seguenti finiture: Serranda in metallo, porta interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, finestre in ferro parte alte delle pareti, una parte del solaio di copertura risulta lesionato nella struttura.

Entrambi i locali occupati da [redacted] con contratto di affitto registrato in data 04.03.2016 fino al 31.01.2022 con tacito rinnovo per altri sei anni al 31.01.2028;

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Lotto n. 2 Negozio piano primo foglio Sub 8 con accesso da vano scala ed ascensore, esposto su tre lati, è composto da ingresso, ampio disimpegno al bagno con antibagno, e quattro stanze, per una superficie coperta complessiva di mq. 165,47 circa ed altezza interna di ml. 3,00 circa;

Il negozio presenta le seguenti finiture porta interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in laminato, impianto elettrico sottotraccia, vetrine in ferro, attualmente adibito a massaggi. Occupato da [redacted] con contratto di affitto registrato in data 22.09.2015 fino al 22.09.2021 con tacito rinnovo per altri sei anni al 22.09.2027

Lotto n. 3 Ufficio piano secondo foglio Sub 10 con accesso in basso a sinistra del vano scala con ascensore, esposto su due lati, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie coperta complessiva di mq. 78,80, oltre un balcone di mq. 39,00 circa ed altezza interna di ml. 2,77 circa;

L'ufficio presenta le seguenti finiture porta ingresso ed interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in laminato, impianto elettrico sottotraccia, finestre in legno vetri semplici serrandine in pvc. Impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia murale e termosifoni in ghisa.

Questo ufficio è stato adattato ad abitazione con lavori edili interni

Ufficio piano secondo foglio Sub 11 con accesso in alto a sinistra del vano scala con ascensore, esposto su due lati, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie coperta complessiva di mq. 85,50 circa ed altezza interna di ml. 2,77 circa;

L'ufficio presenta le seguenti finiture porta ingresso ed interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in gres, impianto elettrico sottotraccia, finestre in legno vetri semplici serrandine in pvc. Impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia murale e termosifoni in ghisa.

Questo ufficio è stato adattato ad abitazione con lavori edili interni ed ha ceduto una porzione del soggiorno di circa 1.74 x 2.1 a favore del Sub 10. L'ufficio presenta diversa distribuzione spazi interni.

Attualmente occupato senza titolo

Lotto n. 4 ufficio adibito ad appartamento piano secondo foglio Sub 12 con accesso in alto a destra del vano scala con ascensore, esposto su due lati, è

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie coperta complessiva di mq. 77,50 circa ed altezza interna di ml. 2,77 circa;

L'ufficio presenta le seguenti finiture porta ingresso ed interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in laminato, impianto elettrico sottotraccia, finestre in legno vetri semplici serrandine in pvc. Impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia murale e termosifoni in ghisa.

Ufficio con diversa distribuzione spazi interni ed adattato ad appartamento con angolo cottura.

Attualmente occupato senza titolo.

Lotto n. 5 Ufficio piano secondo foglio Sub 13 con accesso in basso a destra del vano scala con ascensore, esposto su due lati, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie coperta complessiva di mq. 75,80, oltre un balcone di mq. 17,04 circa ed altezza interna di ml. 2,77 circa;

L'ufficio presenta le seguenti finiture porta ingresso ed interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in laminato, impianto elettrico sottotraccia, finestre in legno vetri semplici serrandine in pvc. Impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia murale e termosifoni in ghisa.

Attualmente occupato da [redacted]

a) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla trascrizione.

b) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti.

c) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

[redacted] è l'esclusivo proprietario dei lotti da 1 a 5, oggetto di pignoramento.

d) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Non risultano altre domande giudiziali sugli immobili oggetto del pignoramento.

e) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 03.12.2020)

Le unità immobiliari in **Fabbricato in Via Cavour 14 Lotti da 1 a 5**

- atto di vendita notaio [redacted] in data 15.06.1966, trascritto il 04.07.1966 al n. 2578 Reg. Part, con il quale [redacted] e [redacted] entrano in proprietà dell'area di sedime del fabbricato su cui insistono i beni in oggetto. Dal 04.07.1966 al 06.03.1986.

- Atto di vendita con riserva di usufrutto notaio [redacted] in data 07.03.1986, trascritto il 01.04.1986 al n. 1461 Reg. Part, con il quale [redacted] e [redacted] entrano in nuda proprietà dei Lotti da 1 a 7. Dal 06.03.1986 al 31.12.2006.

- Riunione di usufrutto in morte di [redacted] il 31.12.2006 per l'intera proprietà dei lotti da 1 a 7, dal 30.12.2006 fino 13.10.2009

- Riunione di usufrutto in morte di [redacted] il 12.10.2009 per l'intera proprietà dei lotti da 1 a 7, dal 13.10.2009, fino 02.06.2013.

- da atto di divisione [redacted] in data 03.06.2013, rep. 31710, trascritto il 06.06.2013 al n. 2816 Reg. Part, con il quale [redacted] compra da [redacted] ed entra in proprietà deli lotti da 1 a 7, dal 06.06.2013al ad oggi.

-Catastalmente la particella 559 di mq. 925 dall'impianto 05.10.1976, per tipo mappale per ampliamento del 20.07.2012 protocollo AP0125164 in atti dal 20.07.2012 (n. 125164.1/2012) diventa ente urbano, intestata a [redacted] e [redacted] fino al 31.01.1990.

Sulla particella 512 sono stati costituiti il Sub 4 Laboratorio per sostituzione riferimenti di mappa e classamento del 20.2.1986 in atti dal 2.7.1999 (n. 701.1/1986).

- Variazione del 3.9.2012 prot. AP142531 in atti dal 3.9.2012 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione

- Variazione del 15.5.2013 prot. AP0053648 in atti dal 15.5.2013 per diversa classamento

- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dati di superficie.

- Variazione del 21.01.2021 prot. AP003980 in atti dal 21.1.2021 per toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 2060.1.2021.

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

f) **Conformità Catastale.**

Sono state rilevate difformità catastali:

Variazione per frazionamento, fusione, cambio di destinazione e diversa distribuzione interna per i Sub 10 e 11 e rifacimento elaborato planimetrico per un importo di circa € 1.000,00

Variazione per cambio di destinazione e diversa distribuzione interna Sub 12 per circa € 500,00

g) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con an notazione di eventuali vincoli.

La richiesta di documenti amministrativi, inoltrata al Comune di Porto Sant'Elpidio in data 11.09.2023 avente protocollo PROT 7299 del 06.05.2023, ha prodotto i seguenti documenti:

Le aree distinte al Catasto terreni al Foglio 4 particella n. 557, nel Piano Regolatore Generale vigente e successive varianti, (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 19.759 del 21.1.85, pubblicato sul BUR il 30.1.85,) risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

ART. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità ZTR1

Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano

2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente (V=Ve), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita (Uf=1,00 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento.

Sono state rilasciate dal Comune le seguenti.

- Licenza di costruzione **N. 914 prot. 5367 pratica edilizia n. 3474** intestata a [redacted] e [redacted] per lavori di Realizzazione una casa a più appartamenti, rilasciata il 03.08.1967.

-Concessione Edilizia **N. 1328 prot. 12321 pratica edilizia n. 5854** intestata a [redacted] e [redacted] per sopraelevazione edificio, rilasciata il 04.01.1982.

Autorizzazione di abitabilità del 25.04.1983 con il n. **15381 di protocollo pratica 3474**

-Ordinanza **n. 77/2022 del 04.11.2002** per applicazione sanzione amministrativa relativa alla realizzazione di opere interne e mutamento destinazione d'uso

-Autorizzazione di agibilità del 06.11.2002 con il n. **28140 di protocollo**

-Comunicazione di ultimazione lavori e richiesta agibilità per il Sub 8 del 13.06.2013 vista l'integrazione del 03.12.2015, e attività libere 10452 del 17.04.2013 e attività libera del 28.05.2013.

h) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto assentito da Comune di Porto Sant'Elpidio

L'ufficio al piano secondo Sub 10 ha ceduto una porzione del bagno al Sub 11 porzione che ha subito modifiche degli spazi interni per adattarlo ad appartamento, non rappresentata nel progetto assentito dal Comune

L'ufficio al piano secondo Sub 12 ha subito modifiche degli spazi interni per adattarlo ad appartamento, con formazione di due camere ed angolo cottura non rappresentata nel progetto assentito dal Comune

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** mediante:

CILA in sanatoria Sub 10 ed 11 che possono regolarizzare solo in quanto previsto da vendere in unico lotto 3 e quindi ad unico proprietario che solo così può procedere in parziale difformità della concessione edilizia per frazionamento e fusione, cambio

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

destinazione e per diversa distribuzione interna, i cui costi di regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi **€ 5.000,00**

CILA in sanatoria Sub 12 in parziale difformità della concessione edilizia per cambio destinazione e diversa distribuzione interna, i cui costi di regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi **€ 2.000,00**

i) Indicazione dello stato dell'immobile.

Lotti da 3 e 4 risultano occupati da inquilini senza titolo Lotto 5 occupato dall'esecutato, Lotto 1 occupato da [redacted] con contratto di affitto registrato in data 04.03.2016 fino al 31.01.2022 con tacito rinnovo per altri sei anni al 31.01.2028, Lotto 2occupato da [redacted] con contratto di affitto registrato in data 22.09.2015 fino al 22.09.2021 con tacito rinnovo per altri sei anni al 22.09.2027; Lotti 3, 4 e 5 occupati senza titolo; a carico all'Istituto di [redacted], come custode

l) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Non è stato incaricato un amministratore esterno per la gestione delle parti comuni.

m) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio, si rileva l'esistenza del vincolo sismico.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato

n) Indicazione analitica del valore degli immobili

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima utilizzato è quello per Capitalizzazione diretta, con ricerca di reddito medio e saggio di capitalizzazione medio.

Tale scelta è conseguenza:

– dell'analisi di mercato in recessione e statico:

- della ricerca di immobili simili compravenduti negli ultimi 2 anni non sufficienti ad

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

una valutazione per comparazione:

- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una rendita, un canone di affitto;

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

o) Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di mercato procedimento

Il valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito lordo al saggio di capitalizzazione lordo V = R/ r

LOTTO 1 Negozio piano terra con magazzino al piano seminterrato

.**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**

Metodo di misura: **Rilievo sul campo misure interne**

Lotto n. 1 Sub 6 e 19

Caratteristica	Sup. Misurata (m²)	Indic	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale Negozio T	155,30	1,00	**155,30 mq.**
Superficie principale magazzino S1	293,70	0,30	**88,11 mq.**
			Totale superficie commerciale 243,41 mq.

VALUTAZIONE

Lotto 1 Sub 6 e 19

R = Reddito lordo medio di mercato € 1600 al mese x 12 mesi = €19.200.

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 4,36%

V = 19200/4.88% = € 389.754 che in conto totale considero € 390.000 che per la superficie commerciale di 243,41 mq. è di € 1.602,23/mq.

Lotto n. 2 Sub 8

Caratteristica	Sup. Misurata (m²)	Indic	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale Negozio 1	155,30	1,00	**165,50 mq.**

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

R = Reddito lordo medio di mercato € 1000 al mese x 12 mesi = €12.000.

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 4,36%

V = 12000/4.36% = € 275.229. che in c.t. considero € 275.000 per la superficie commerciale di 165,50 mq. è di € 1.661/mq.

Lotto n. 3 Sub 10 e Sub 11 uffici

Caratteristica	Sup. Misurata (m²)	Indic	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale Ufficio 2	78,80	1,00	78,80 mq.
Balconi	17,04	0,50	8,52 mq.
		Superficie commerciale =	87,02 mq.

R = Reddito lordo medio di mercato € 400 al mese x 12 mesi = € 4.800

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 4,05%

V = 4800/4.05% = € 118.518. che in c.t. considero € 119.000 per la superficie commerciale di 87,02 mq. è di € 1.368/mq.

Caratteristica	Sup. Misurata (m²)	Indic	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale Ufficio 2	77,50	1,00	77,50 mq.
		Superficie commerciale =	77,50 mq.

R = Reddito lordo medio di mercato € 360 al mese x 12 mesi = € 4.320

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 4,05%

V = 4320/4.05% = € 106.667 che in c.t. considero € 106.000 per la superficie commerciale di 77,50 mq. è di € 1.368/mq.

Totale € 119.000 + € 106.000 = € 225.000 a detratte spese per regolarizzazione urbanistica - € 5.000 – a detrarre spese per regolarizzazione catastale € 1.000 = € 219.000 diconsi Duecentodiciannoveeuro

Lotto n. 4 Sub 12 ufficio

Caratteristica	Sup. Misurata (m²)	Indic	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale Ufficio 2	78,80	1,00	85,50mq.
		Superficie commerciale =	85,50 mq.

R = Reddito lordo medio di mercato € 400 al mese x 12 mesi = € 4.800

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 4,05%

V = 4800/4.05% = € 118.518. che in c.t. considero € 119.000 per la superficie commerciale di 85,50 mq. è di € 1.392/mq.

Totale € 119.000 detratte spese per regolarizzazione urbanistica - € 2.000 – a detrarre spese per regolarizzazione catastale € 500 = € 116.500 diconsi Centosedicimilacinquecentoeuro

Lotto n. 5 Sub 13 ufficio

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Caratteristica	Sup. Misurata (m²)	Indic	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale Ufficio 2	75,80	1,00	75,80 mq.
Balconi	17,04	0,50	8,52 mq.
		Superficie commerciale =	84,32Mq

R = Reddito lordo medio di mercato € 360 al mese x 12 mesi = € 4.320
r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 4,05%

V = 4320/4.05% = € 106.667 che in c.t. considero € 106.000 per la superficie commerciale di 84,32 mq. è di € 1.257/mq.

6) Si procede alla descrizione del lotto 6 - Fabbricato in Via Trieste 235/D fino alla loro stima

Breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento Via Trieste 235/D.

I beni fanno parte di una palazzina di 4 piani di cui uno seminterrato sulla Via Trieste 234/D tra la statale ed il mare ed in immediata prossimità della ferrovia. Sono ubicati in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'accesso dalla strada è comodo e riservato con sbarra di ingresso.

L'intero immobile presenta le seguenti qualità e rating:

Esposizione buona su quattro lati, luminosità buona, impianti tecnici nella media, servizi buoni.

Esternamente è rifinito con tinteggiatura gialla, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita nel 1978 e sopraelevata nel 2013.

La destinazione è residenziale a carattere turistico trattasi di residenze affittacamere/appartamenti.

Tutti gli appartamenti presentano le seguenti finiture porta ingresso ed interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, finestre in pvc vetri doppi, serrandine in pvc. Impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia murale e termosifoni in ghisa.

Lotto n. 6 La porzione di fabbricato destinata a residence risulta costituita dalle seguenti unità immobiliari

Sub 19 Appartamento piano terra con accesso dalla Via Trieste 235/D, esposto su due lati, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie coperta complessiva di mq. 78,80 circa ed altezza interna di ml. 2,96 circa;

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Risulta in difformità del progetto l'ingresso che è diventato sul corridoio comune con il sub 20.

Sub 20 Appartamento piano terra con accesso dalla Via Trieste 235/D, esposto su due lati, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno**,** bagno e una camera, per una superficie coperta complessiva di mq. 54,00 circa ed altezza interna di ml. 2,96 circa;

Risulta in difformità del progetto una porzione di ingresso che è diventata corridoio comune con il sub 19

Sub 23 Appartamento piano primo con accesso dal vano scala alla corridoio comune ai sub da 23 a 26, esposto su due lati, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura e bagno, per una superficie coperta complessiva di mq. 27,30 circa, oltre un balcone di mq. 8,15 circa ed altezza interna di ml. 2,71 circa;

Risulta in difformità del progetto una porzione di ingresso che è diventata corridoio comune con il sub 23,24,25,26

Appartamento con diversa distribuzione spazi interni.

Sub 24 Appartamento piano primo con accesso dal vano scala alla corridoio comune ai sub da 23 a 26, esposto su due lati, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura e bagno, per una superficie coperta complessiva di mq. 27,60 circa, oltre un balcone di mq. 4,90 circa ed altezza interna di ml. 2,71 circa;

Risulta in difformità del progetto una porzione di ingresso che è diventata corridoio comune con il sub 23,24,25,26

Appartamento con diversa distribuzione spazi interni.

Sub 25 Appartamento piano primo con accesso dal vano scala alla corridoio comune ai sub da 23 a 26, esposto su due lati, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e una camera, per una superficie coperta complessiva di mq. 38,07 circa, oltre un balcone di mq. 8,50 circa ed altezza interna di ml. 2,71 circa;

Risulta in difformità del progetto una porzione di ingresso che è diventata corridoio comune con il sub 23,24,25,26

Appartamento con diversa distribuzione spazi interni.

Attualmente occupato da [redacted]

Sub 26 Appartamento piano primo con accesso dal vano scala alla corridoio comune ai sub da 23 a 26 Sub 26, esposto su due lati, è composto da ingresso

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

soggiorno con angolo cottura, bagno, una camera e ripostiglio, per una superficie coperta complessiva di mq. 41,50 circa, oltre un balcone di mq. 14,50 circa ed altezza interna di ml. 2,71 circa;

Risulta in difformità del progetto una porzione di ingresso che è diventata corridoio comune con il sub 23,24,25,26

Appartamento con diversa distribuzione spazi interni.

Sub 30 Appartamento piano secondo con accesso dal vano scala alla corridoio comune ai sub da 30,31,32, Sub 30, esposto su due lati, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno, per una superficie coperta complessiva di mq. 32,35 circa, oltre un balcone di mq. 33,60 circa ed altezza interna di ml. 2,71 circa;

Sub 31 Appartamento piano secondo con accesso dal vano scala alla corridoio comune ai sub da 30,31,32, Sub 31, esposto su due lati, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e una camera per una superficie coperta complessiva di mq. 41,50 circa, oltre un balcone di mq. 39 circa ed altezza interna di ml. 2,71 circa;

Sub 32 Appartamento piano secondo con accesso dal vano scala alla corridoio comune ai sub da 30,31,32, Sub 32, esposto su due lati, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e una camera, per una superficie coperta complessiva di mq. 32,30 circa, oltre un balcone di mq. 19,80 circa ed altezza interna di ml. 2,71 circa;

Sub 36 Garage piano seminterrato con accesso dal vano scala e serranda da corte, esposto su quattro lati, è composto da unico locale, per una superficie coperta complessiva di mq. 298,13 circa, ed altezza interna di ml. 2,24 circa;

Risulta in difformità del progetto per locale a garage e cambio di destinazione da cantina a garage di porzione locale.

a) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla trascrizione.

b) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti.

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

c) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

[redacted] è l'esclusivo proprietario dei Sub da 19,20,23,24,25,26,30,31,32, mentre è proprietario pe 1/2 del Sub 36, oggetto di pignoramento.

d) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre domande giudiziali sugli immobili oggetto del pignoramento.

e) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 03.12.2020)

Le unità immobiliari in **Fabbricato in Via Cavour 14 Lotti da 1 a 5**

- atto di vendita notaio [redacted] in data 30.12.1972, trascritto il 10.01.1973 al n. 321 Reg. Part, con il quale [redacted] entra in proprietà dell'area di sedime del fabbricato su cui insistono i beni in oggetto. Dal 30.12.1972 al 10.02.31.12.2006.

- Dichiarazione di successione di [redacted] deceduta il 31.12.2006 n. 36/667/7 del 14.02.2007 e trascritta in data 6.2.2008 al n. 1023 Reg. Part e successiva rettifica n. 36/667/7 del 17.12.2007 trascritta in data 25.01.2018 al n. 489 Reg. Part successiva accettazione di eredità notaio [redacted] del 3.6.2013 rep n. 31170/13813 trascritto in data 6.6.2013 al n. 2813 Reg. Part

Con cui ereditarono per 1/3 ciascuno [redacted] e [redacted] Dal 31.12.2006 al 12.10.2009

- Dichiarazione di successione di [redacted] deceduto il 12.10.2009 n. 662/9990/10 del 24.06.2010 e trascritta in data 30.07.2010 al n. 3513 Reg. Part e successiva accettazione di eredità notaio [redacted] del 6.6.2012 rep n. 29815/12684 trascritto in data 13.6.2012 al n. 3124 Reg. Part

Con cui ereditarono per 1/3 ciascuno [redacted] e [redacted] Dal 31.12.2006 al 12.10.2009

Con cui ereditarono per 1/2 ciascuno [redacted] e [redacted]

Dal Con cui ereditarono per 1/3 ciascuno [redacted] e [redacted] Dal 31.12.2006 al 12.10.2009 al 17.07.2015

- da atto di divisione [redacted] in data 17.07.2015, rep. 35370, trascritto il 22.7.2015 al n 3573 Reg. Part, con il quale [redacted] si intesta le unità immobiliari oggetto di pignoramento in Via Trieste 245/D7, dal 17.07.2015 ad oggi.

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

-Catastalmente la particella 557 di mq. 311 dall'impianto 05.10.1976, per tipo mappale del ed in atti 12.01.1991 n. 12463/83 (n. 13.01.1991) diventa ente urbano, intestata a [redacted] fino al 31.12.2006.

Sulla particella 557 sono stati costituiti i Sub 19,20,23,2425,26 oltre le parti comuni,

- Variazione del 29.11.2013 prot. AP155226 in atti dal 29.11.2013 per unità afferenti edificate in sopraelevazione per i Sub 30.31.32
- Variazione del 26.09.2014 prot. AP0103922 in atti dal 26.09.2014 per variazione di classamento
- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dati di superficie.

f) **Conformità Catastale.**

Sono state rilevate difformità catastali

Variazione per frazionamento fusione e cambio di destinazione tra il Sub 19 e Sub 20. Per circa € 1.000,00

Variazione per frazionamento fusione e cambio di destinazione per il Sub 23 per circa € 1.000,00

Variazione per frazionamento diversa distribuzione spazi interni per il Sub 24 per circa € 1.000,00

Variazione per frazionamento fusione e cambio di destinazione diversa distribuzione spazi interni per il Sub 25 per circa € 1.000,00

g) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con an notazione di eventuali vincoli.

La richiesta di documenti amministrativi, inoltrata al Comune di Porto Sant'Elpidio in data 16.08.2023 avente protocollo PROT 7299 del 06.05.2023, ha prodotto i seguenti documenti:

Le aree distinte al Catasto terreni al Foglio 4 particella n. 557, nel Piano Regolatore Generale vigente e successive varianti, (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 19.759 del 21.1.85, pubblicato sul BUR il 30.1.85,) risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Art. 37 – Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2)

Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

2) In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione,

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

mantenendo inalterata la volumetria esistente (V=Ve), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita (Uf=0,90 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento.

Prescrizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.

E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza

Sono state rilasciate dal Comune le seguenti.

- Licenza di costruzione **N. 912 prot. 8038 pratica edilizia n. 5588** intestata [redacted] per costruzione un edificio, rilasciata il 09.09.1977.

-Concessione Edilizia **N. 1778 bis prot. 4180 pratica edilizia n. 5588** intestata [redacted] per ampliare piano attico e modificare prospetti di edificio, rilasciata il 06.04.1983.

-Concessione Edilizia **N. 2770 prot. 8769** intestata [redacted] per variante in corso d'opera, rilasciata il 08.03.1990.

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

-Comunicazione di ultimazione lavori e richiesta agibilità per il Sub 8 del 05.04.1991 inevasa.

-Concessione Edilizia **N. 3199 prot. 18062** intestata [redacted] per variante edificio (palazzina C), rilasciata il 17.09.1992.

SCIA per agibilità parziale del 11.11.2017 con il n. **40526 di protocollo pratica 3474** Presentata da [redacted] per i sub 19 e 20 al piano terra

SCIA per agibilità parziale del 10.11.2017 con il n. **40179 di protocollo pratica 3474** Presentata da [redacted] per i sub 23,24,25,26,30,31,32 ai piano primo e secondo

-Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 2603 prot. 40309 pratica 2616 del 13.11.02017,** intestato a [redacted] e [redacted] per modifiche piano terra.

h**) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.**

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto assentito da Comune di Grottazzolina

L'ufficio al piano secondo Sub 10 ha ceduto una porzione del bagno al Sub 11 porzione che ha subito modifiche degli spazi interni per adattarlo ad appartamento, non rappresentata nel progetto assentito dal Comune

L'ufficio al piano secondo Sub 12 ha ha subito modifiche degli spazi interni per adattarlo ad appartamento, con formazione di due camere ed angolo cottura non rappresentata nel progetto assentito dal Comune

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** mediante:

CILA in sanatoria Sub 10 ed 11 che possono regolarizzare solo in quanto previsto da vendere in unico lotto 3 e quindi ad unico proprietario che solo così può procedere in parziale difformità della concessione edilizia per frazionamento e fusione e per diversa distribuzione interna, i cui costi di regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi **€ 5.000,00**

CILA in sanatoria Sub 12 in parziale difformità della concessione edilizia per diversa distribuzione interna, e cambio destinazione ad abitazione i cui costi di regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi **€ 5.000,00**

CILA in sanatoria Sub 36 in parziale difformità della concessione edilizia per diversa frazionamento cantina e cambio destinazione a garage, i cui costi di

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi **€ 5.000,00**

i) Indicazione dello stato dell'immobile.

L'intero Lotto 6 risulta gestito da [redacted] con contratto di gestione appartamenti/residence del 01.10.2019al solo uso di affittacamere/casa vacanza, nell'ambito di tipo extralberghiero registrato in data 27.05.2020 dal 01.10.2019 fino al 30.09.2029 con tacito rinnovo per altri dieci anni. Il Gestore si costituisce custode degli immobili e si assume ogni responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale delle attività svolte nell'immobile.

Tutti i locali sono occupati da inquilini con verifica del titolo alla ditta [redacted] che ne è responsabile.

l) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Non è stato incaricato un amministratore esterno per la gestione delle parti comuni.

m) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio, si rileva l'esistenza del vincolo sismico e di rispetto ferroviario.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato

n) Indicazione analitica del valore degli immobili

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima utilizzato è quello per Capitalizzazione diretta del reddito lordo medio al saggio di capitalizzazione lordo medio

Tale scelta è conseguenza:

– dell'analisi di mercato in recessione e statico:

- della ricerca di immobili simili compravenduti negli ultimi 2 anni non sufficienti ad una valutazione per comparazione:

- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

rendita, un canone di affitto;

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di mercato procedimento

Il valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito lordo al saggio di capitalizzazione lordo V = R/ r

LOTTO 6 - Residence con 9 mini appartamenti e garage al piano seminterrato

.**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda(SEL), cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di [redacted] III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Metodo di misura: Rilievo sul campo misure interne

Appartamenti Sub 19

Caratteristica	Sup. Misurata (m²)	Indic	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale Sub 19	67,58	1,00	**67,58 mq.**
Superficie principale Sub 20	54,00	1,00	**54,00 mq**
Superficie principale Sub 23	27,30	1,00	**27,30 mq**
Superficie balcone Sub 23	8,15	0,50	**4,08 mq**
Superficie principale Sub 24	27,60	1,00	**27,60 mq**
Superficie balcone Sub 24	4,90	0,50	**2,45 mq**
Superficie principale Sub 25	38,07	1,00	**38,07 mq**
Superficie balcone Sub 25	8,50	0,50	**4,25 mq**

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Superficie principale Sub 26	41,50	1,00		**41,50 mq**
Superficie balcone Sub 26	14,50	0,50		**7,25 mq**
Superficie principale Sub 30	32,35	1,00		**32,35 mq**
Superficie balcone Sub 30	33,60	0,35		**11,76 mq**
Superficie principale Sub 31	41,50	1,00		**41,50 mq**
Superficie balcone Sub 31	39,00	0,35		**13,65 mq**
Superficie principale Sub 32	32,30	1,00		**32,30 mq**
Superficie balcone Sub 32	19,80	0,50		**9,90 mq**
Superficie garage Sub 36	298,13	0,35	x 1/2 proprietà	**52,17 mq**.

Totale superficie commerciale 467,65 mq.

VALUTAZIONE LOTTO 6

R = Reddito lordo medio di mercato € 200 al mese x 12 mesi x 9 unità = €21.600.

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 3,90%

V = 21.600/3,90% = € 553.846 che in conto totale considero **€ 554.000** che per la superficie commerciale di 467,65 mq. è di € 1.184,32/mq.

7) ***Si procede alla descrizione del lotto 7 del Fabbricato in Via Trieste fino alla loro stima***

Lotto 7 - Foglio 8 particella 1612 negozio al piano terra categoria C/1, di classe 1, consistenza 23 mq, superficie totale 38 mq. Rendita € 691,33 intestato ad [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2, confinante con [redacted] Comune di Porto Sant'Elpidio, [redacted] salvo altri;

Breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento Via Trieste

I beni fanno parte di un chiosco-chalet rimovibile al piano terra sulla Via Trieste sul lungomare. Sono ubicati in un'area a verde pubblico.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'accesso dalla strada è comodo.

L'intero immobile presenta le seguenti qualità e rating:

Esposizione buona su quattro lati, visto che è stato potuto visitare solo una stanza.

Esternamente è rifinito con legno lamellare tinteggiatura a fantasia, dotato di impianto idrico, costruito nel 2009 con tettoia in legno.

La porzione di fabbricato destinata a bar a servizio gestione parco giochi sito al piano terra con accesso dalla Via Trieste, con uso solo estivo, esposto su quattro lati, è composto da ingresso, altro locale, bagno privato e bagno pubblico, ora adibito a ripostiglio giochi degli usufruitori dell'attività di intrattenimento e svago, per una superficie coperta complessiva di mq. 78,80 circa ed altezza interna di ml. 3,00 circa; Oltre una corte esclusiva, pavimentata con quadrotti in cemento

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Risulta conforme al progetto.

a) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla trascrizione.

b) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti.

c) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

[redacted] è proprietario per 1/2 del lotto oggetto di pignoramento.

d) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre domande giudiziali sugli immobili oggetto del pignoramento.

e) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 03.12.2020)

Le unità immobiliari in **Fabbricato in Via Trentino Lotto 7**

- atto di vendita notaio [redacted] in data 12.10.1966, trascritto il 03.11.1966 al n. 4073 Reg. Part, con il quale [redacted] entra in proprietà dell'area di sedime del fabbricato part. 84 poi frazionata e resa ente urbano con la particella 1612 di mq. 88 su cui insistono i beni in oggetto. Dal 03.11.1966 al 12.10.2008 per decesso.

- Dichiarazione di successione di [redacted] deceduto il 12.10.2009 n. 662/9990/10 del 24.06.2010 e trascritta in data 30.07.2010 al n. 3513 Reg. Part e successiva accettazione di eredità notaio [redacted] del 6.6.2012 rep n. 29815/12684 trascritto in data 13.6.2012 al n. 3124 Reg. Part

Con cui ereditarono per 1/2 ciascuno [redacted] e [redacted] Dal 12.10.2009 ad oggi

-Catastalmente la particella 1612 di mq. 88

La particella 1595 di mq. 4432 deriva per frazionamento del 9.9.2008 protocollo AP0219201 IN ATTI 9.9.2008 dalla particella 84 di mq. 4932 e successivo tipo

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

mappale del ed in atti 29.04.2009 n. AP01072292 (n. 1072292.1.2009) diventa ente urbano, come particella 1612 di mq. 88 intestata a [redacted] fino al 29.04.2009.

La particella 1612 è stata costituita il 29.04.2009 prot. AP0108397 in atti dal 29.04.2009 al catasto fabbricati.

- Variazione del 29.04.2010 prot. AP0095731 in atti dal 29.04.2010 per variazione di classamento

- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dati di superficie.

f) **Conformità Catastale.**

Non sono state rilevate difformità catastali

g) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con an notazione di eventuali vincoli.

La richiesta di documenti amministrativi, inoltrata al Comune di Porto Sant'Elpidio in data 16.08.2023 avente protocollo PROT 7299 del 06.05.2023, ha prodotto i seguenti documenti:

Le aree distinte al Catasto terreni al Foglio 4 particella n. 557, nel Piano Regolatore Generale vigente e successive varianti, (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 19.759 del 21.1.85, pubblicato sul BUR il 30.1.85,) risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Verde pubblico U5/6 Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.).

P1 A= da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona. Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento convenzionato.

Sono state rilasciate dal Comune le seguenti.

-Permesso di Costruire **N. 1004 prot. 22942 del 16.03.2009,** intestato a [redacted] per realizzazione chiosco.

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

-Permesso di Costruire **N. 1196 prot. 001603 del 16.03.2009,** intestato a [redacted] per variante in corso d'opera ai lavori di realizzazione chiosco Bar.

Comunicazione ultimazione lavori e richiesta agibilità del 30.04.2009 con il n. **0014195 di protocollo pratica 3474** Presentata da [redacted] per la particella 1612 ai piano terra**.**

h**) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.**

Sono state rilevate difformità rispetto al progetto assentito da Comune di Porto sant'Elpidio.

L'immobile risulta con una tettoia con struttura in ferro e copertura in legno in parte insistente sulla corte, lato Ovest avente superficie (5,00 x 3,10) = 15,50 mq., lato Nord (10,00 x 1,50) = 15,00 entrambe non sanabili per non rispetto distanze da confine, quindi da demolire per un costo di € 2.000

i) Indicazione dello stato dell'immobile.

Lotto 6 risulta la convenzione per l'utilizzo a tempo determinato di area privata ad uso pubblico, tra il Comune e la ditta [redacted] Via Favorino Caldarola, con delibera di giunta comunale n. 85 in data 17.04.2002

l) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Non è stato incaricato un amministratore esterno per la gestione delle parti comuni.

m) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio, si rileva l'esistenza del vincolo sismico.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato salvo convenzione per l'utilizzo a tempo determinato di area privata ad uso pubblico, tra il Comune e la ditta [redacted] Via Favorino Caldarola, con delibera di giunta n. 85 in data 17.04.2002

n) Indicazione analitica del valore degli immobili

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima utilizzato è quello per Capitalizzazione diretta con il metodo Tale scelta è conseguenza:

– dell'analisi di mercato in recessione e statico:

- della ricerca di immobili simili compravenduti negli ultimi 2 anni non sufficienti ad una valutazione per comparazione:

- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una rendita, un canone di affitto;

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

o) Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di mercato procedimento

Il valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito lordo ordinario corrente nel mercato, al saggio di capitalizzazione lordo ordinario corrente nel mercato V = R/ r

LOTTO 7 – Bar al piano terra

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda(SEL), cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di [redacted] III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Metodo di misura: Rilievo sul campo misure interne che coincidono con quelle indicate nel progetto assentito in Comune per il chiosco e la corte, ma non per il portico

Chiosco Piano Terra

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Caratteristica	Sup. Misurata (m²)	Indic	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale chiosco	24,80	1,00	**24,80 mq.**
Superficie corte	63,20	0,10	**6,32 mq**
			Totale superficie commerciale 31,12 mq.

VALUTAZIONE LOTTO 7

R = Reddito lordo medio di mercato € 200 al mese x 12 mesi = € 1.200.

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 3,90%

V = 1.200/3,80% = € 31.579 che in conto totale considero € 32.000

A detrarre spese demolizione tettoia per € 2.000

= € 30.000

che per la superficie commerciale di 31,12 mq. è di € 964,01/mq.

LOTTO 7 Quota spettante all'esecutato 1/2 di € 30.000 = **€ 15.000**

8) Si procede alla descrizione del lotto 8 del Fabbricato in Via Trentino 113/115 ed alla loro stima

Lotto n. 8 Sub 2 Negozio al piano terra con magazzino al piano sottostrada, foglio 4 particella 331 categoria C/1, di classe 3, consistenza 108 mq, superficie totale 165 mq. Rendita € 4.395,25 intestato ad [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2 confinante con [redacted] Via Trentino, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni censibili:

foglio 4 particella 331 Sub 11, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 12, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 13, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 14, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 15, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 16, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 17, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

foglio 4 particella 331 Sub 18, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 19, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

Breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento Via Trentino 113/115.

I beni fanno parte di una palazzina di 4 piani di cui uno interrato sulla Via Trentino 111 tra la statale ed il mare. Sono ubicati in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'accesso dalla strada è comodo.

L'intero immobile presenta le seguenti qualità e rating:

Esposizione buona su quattro lati, luminosità buona, impianti tecnici nella media, servizi buoni.

Esternamente è rifinito con mattoncino a faccia vista, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita nel 1977.

La destinazione è residenziale dal piani primo e commerciale al piano terra.

Lotto n. 8 La porzione di fabbricato destinata a ufficio e negozio al piano terra con magazzino al piano interrato ha accesso dalla Via Trentino, è esposto su tre lati, è composto da ingresso, disimpegno, ufficio archivio, ripostiglio e negozio, w.c., per una superficie coperta complessiva di mq. 113,00 circa ed altezza interna di ml. 3,00 circa; è presente una scala interna al magazzino piano interrato che è un unico locale con finestre a bocca di lupo, per una superficie coperta complessiva di mq. 119,22 circa ed altezza interna di ml. 2,30.

Il negozio presenta le seguenti finiture: porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in parquet, impianto elettrico sottotraccia, senza impianto di riscaldamento con ventilazione meccanica due split a pompa di calore ed un boiler nel bagno per produzione acqua calda.

Il magazzino al piano interrato presenta le seguenti finiture: pareti tinteggiate, pavimenti in quarzo, impianto elettrico sottotraccia, finestre in ferro a bocca di lupo.

a) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla trascrizione.

b) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti.

c) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

[redacted] è proprietario per 1/2 del lotto oggetto di pignoramento.

d) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre domande giudiziali sugli immobili oggetto del pignoramento.

e) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 03.12.2020)

Le unità immobiliari in **Fabbricato in Via Trentino Lotto 7**

- atto di vendita notaio [redacted] in data 31.12.1982, trascritto il 14.01.1983 al n. 203 Reg. Part, con il quale [redacted] entrano in proprietà del fabbricato part. 331 sub 2. Dal 31.12.1982 al 12.10.2006 per decesso di [redacted]

- Dichiarazione di successione di [redacted] deceduta il 31.12.2006 n. 36/667/7 del 14.02.2007 e trascritta in data 6.2.2008 al n. 1023 Reg. Part e successiva rettifica n. 36/667/7 del 17.12.2007 trascritta in data 25.01.2018 al n. 489 Reg. Part successiva accettazione di eredità notaio [redacted] del 3.6.2013 rep n. 31170/13813 trascritto in data 6.6.2013 al n. 2813 Reg. Part

Con cui ereditarono per 1/3 ciascuno [redacted] e [redacted] Dal 31.12.2006 al 12.10.2009

- Dichiarazione di successione di [redacted] deceduto il 12.10.2009 n. 662/9990/10 del 24.06.2010 e trascritta in data 30.07.2010 al n. 3513 Reg. Part e successiva accettazione di eredità notaio [redacted] del 6.6.2012 rep n. 29815/12684 trascritto in data 13.6.2012 al n. 3124 Reg. Part

Con cui ereditarono per 1/2 ciascuno [redacted] e [redacted] la proprietà di 1/2 del lotto 8. Dal 12.10.2009 al 03.06.2013

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

- da atto di divisione [redacted] in data 03.06.2013, rep. 31710, trascritto il 06.06.2013 al n. 2816 Reg. Part, con il quale [redacted] compra da [redacted] ed entra in proprietà deli lotto 8 per la quota di 1/2, dal 06.06.2013 al ad oggi.

- da atto di compravendita [redacted] in data 29.11.2012, rep. 22384, trascritto il 06.12.2012 al n. 6270 Reg. Part, con il quale la Ditta [redacted] compra da [redacted] con le rispettive mogli in comunione legale ed entra in proprietà deli lotto 8, dal 29.11.2012 al 18.12.2019.

- da atto di compravendita [redacted] in data 18.12.2019, rep. 30232, trascritto il 20.12.2019 al n. 7295 Reg. Part, con il quale la Ditta [redacted] vende a [redacted] la proprietà di 1/2 del lotto 8, dal 18.12.2019 al ad oggi.

-Catastalmente la particella 331 di mq. 1010

La particella 331 di mq. 1010 deriva per frazionamento del 06.11.1976 protocollo 53/22061 in atti dal 22.04.1986 dalla particella 88/b (331) di mq. 800 e dalla particella 93/b (332) di mq. 210 e successivo tipo mappale del ed in atti 05.12.1996 n. 81118/ 90 (n. 20.01/1996) diventa ente urbano, come particella 331 di mq. 1010. Variazione d'ufficio del 06.11.2012 prot. AP0182166 per allineamento cartografico censuario bonifica incoerenze.

La particella 331 Sub2 è stata costituita il 11.12.2019 prot. AP0094832 al catasto fabbricati.

- Variazione del 31.08.2020 prot. AP0052712 per variazione di classamento (n. 28039.1/20020) Ditta attuale [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2

f) **Conformità Catastale.**

Non sono state rilevate difformità catastali

g) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con an notazione di eventuali vincoli.

La richiesta di documenti amministrativi, inoltrata al Comune di Porto sant'Elpidio in data 16.08.2023 avente protocollo PROT 7299 del 06.05.2023, ha prodotto i seguenti documenti:

Le aree distinte al Catasto terreni al Foglio 4 particella n. 557, nel Piano Regolatore Generale vigente e successive varianti, (approvato con Decreto del Presidente della

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Giunta Regionale n° 19.759 del 21.1.85, pubblicato sul BUR il 30.1.85,) risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

ART. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità ZTR1

Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano

2) In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente (V=Ve), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita (Uf=1,0 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.

Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.

L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento.

Prescrizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.

E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza

Sono state rilasciate dal Comune le seguenti.

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

-Concessione Edilizia **N. 314 prot. 7446 pratica 5570 del 11.07.1977,** intestato a [redacted] per costruire un edificio.

Autorizzazione di abitabilità del 27.11.1980 con il n. **14078 di protocollo pratica 5570** Presentata da [redacted] per il sub 2**.**

-Permesso di Costruire in sanatoria **N. 2374 prot. 27136 del 13.11.2015,** intestato a [redacted] per regolarizzazione opere interne di accorpamento u.i. a destinazione commerciale e realizzazione di ulteriori variazioni interne.

CILA del 22.11.2019 con il n. **0054936 di protocollo pratica 5570** Presentata da [redacted] per Manutenzione straordinaria Regolarizzazione difformità interne intero edificio**.**

h) **Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.**

Non sono state rilevate difformità rispetto al progetto assentito da Comune di Porto Sant'Elpidio.

i) Indicazione dello stato dell'immobile.

Il Lotto 8 risulta gestito da affittuario ad uso ufficio

l) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Non è stato incaricato un amministratore esterno per la gestione delle parti comuni.

m) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio, si rileva l'esistenza del vincolo sismico e di rispetto ferroviario.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato

n) Indicazione analitica del valore degli immobili

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima utilizzato è quello per Capitalizzazione con il metodo della Capitalizzazione

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

diretta

Tale scelta è conseguenza:

– dell'analisi di mercato in recessione e statico:

- della ricerca di immobili simili compravenduti negli ultimi 2 anni non sufficienti ad una valutazione per comparazione:

- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una rendita, un canone di affitto;

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

o) Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di mercato procedimento

Il valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito lordo ordinario corrente nel mercato, al saggio di capitalizzazione lordo ordinario corrente nel mercato V = R/ r

LOTTO 8 – Negozio piano terra con magazzino piano primo sottostrada

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda(SEL), cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di [redacted] III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Metodo di misura: Rilievo sul campo misure interne che coincidono con quelle indicate nel progetto assentito in Comune

Negozio piano terra con magazzino al piano seminterrato Sub 2

Caratteristica	Sup. Misurata (m²)	Indic	Sup. Commerciale (m²)

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Superficie principale Negozio T	113,00	1,00	113,00 mq.
Superficie principale magazzino S1	119,22	0,40	47,69 mq.
			Totale superficie commerciale 160,69 mq.

VALUTAZIONE LOTTO 8

R = Reddito lordo medio di mercato € 900 al mese x 12 mesi = € 10.800.

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 3,70%

V = 10.800/3,70% = € 291.892 che in conto totale considero € 292.000 che per la superficie commerciale di 160,69 mq. è di € 1.817,16/mq.

Quota spettante all'esecutato 1/2 di € 292.000 = € 146.000

9) Breve riepilogo riassuntivo Lotto 1

Porzione di fabbricato in Via Cavour 14 con i Sub:

Sub 6 Negozio piano terra con accesso dalla statale, esposto su tre lati, composto da un ampio locale, bagno con antibagno, della superficie coperta di mq. 155,30. Descritto in catasto fabbricati al foglio 8 particella 559, categoria C/1, di classe 1, consistenza mq. 137, superficie totale 157 mq. Rendita € 4.117,92, intestato ad [redacted] confinante con [redacted] parti condominiali, Via Cavour, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte

Sub 19 Magazzino piano primo sottostrada con accesso da serranda metallica dalla strada e corte, è costituito da un unico locale con un ripostiglio non accessibile e w.c., Ha una superficie coperta complessiva di mq. 293,70 circa ed altezza interna di ml. 2,40 circa. Descritto in catasto fabbricati categoria C/2, di classe 1, consistenza mq. 273, superficie totale 308 mq. Rendita € 735,95, intestato ad [redacted] confinante con [redacted] parti condominiali, Via Cavour, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Valore stimato € 390.000 che per la superficie commerciale di 243,41 mq. è di € 1.602,23/mq.

***Prezzo a base d'asta €* 390.000 *Diconsi Euro* Trecentonovantamila**

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

.Entrambi i locali occupati da [redacted] con contratto di affitto registrato in data 04.03.2016 fino al 31.01.2022 con tacito rinnovo per altri sei anni al 31.01.2028;

Custode [redacted].

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli

Lotto 2

Porzione di fabbricato in Via Cavour 14 adibito a Negozio piano primo foglio Sub 8 con accesso da vano scala ed ascensore, esposto su tre lati, è composto da ingresso, ampio disimpegno al bagno con antibagno, e quattro stanze, per una superficie coperta complessiva di mq. 165,47 circa ed altezza interna di ml. 3,00 circa; Descritto in catasto fabbricati al foglio 8 particella 559, categoria C/1, di classe 1, consistenza mq. 137, superficie totale 151 mq. Rendita € 4.117,92, intestato ad [redacted] confinante con [redacted] parti condominiali, Via Cavour, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Valore stimato € 275.000 per la superficie commerciale di 165,50 mq. è di € 1.661/mq.

***Prezzo a base d'asta €* 275.000 *Diconsi Euro* Duecentosettantacinquemila**

Occupato da [redacted] con contratto di affitto registrato in data 22.09.2015 fino al 22.09.2021 con tacito rinnovo per altri sei anni al 22.09.2027

Custode [redacted].

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli

Lotto 3

Sub 10 Porzione di fabbricato in Via Cavour 14 ufficio adibito ad appartamento al piano secondo con accesso in basso a sinistra del vano scala con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie coperta complessiva di mq. 78,80, oltre un balcone di mq. 39,00 circa ed altezza interna di ml. 2,77 circa, della superficie commerciale di

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

mq. 87,02. Descritto in catasto fabbricati al foglio 8 particella 559, Sub 10, categoria A/10, di classe 1, consistenza 4 vani, superficie totale 79 mq. Rendita € 981,27, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Sub 11 Porzione di fabbricato in Via Cavour 14 ufficio adibito ad appartamento al piano secondo, con accesso in alto a sinistra del vano scala con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie coperta complessiva di mq. 85,50 circa ed altezza interna di ml. 2,77 circa, della superficie commerciale di mq. 85,50, descritto in catasto fabbricati foglio 8 particella 559, Sub 11, categoria A/10, di classe 1, consistenza 3 vani, superficie totale 85 mq. Rendita € 735,95 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Valore stimato Sub 10 € 119.000 per la superficie commerciale di 85,50 mq. è di € 1.392/mq.

Valore stimato Sub 11 € 106.000 per la superficie commerciale di 77,50 mq. è di € 1.368/mq.

Valore stimato sommato	€ 225.000
A detrarre cila in sanatoria	€ 5.000
A detrarre variazione catastale	€ 1.000

***Prezzo a base d'asta €* 219.000 *Diconsi Euro* Duecentodiciannovemila**

Occupato senza titolo

Custode [redacted].

Pratiche da espletare:

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.
Pratica edilizia con variazione catastale

Lotto 4

Porzione di fabbricato in Via Cavour 14 ufficio adibito ad appartamento piano secondo con accesso in alto a destra del vano scala con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie coperta complessiva di mq. 77,50 circa ed altezza interna di ml. 2,77 circa della superficie commerciale di mq. 85,50. Descritto in catasto fabbricati al foglio 8 particella 559, Sub 12 categoria A/10, di classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie totale 86 mq. Rendita € 858,61, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Valore stimato 119.000 per la superficie commerciale di 85,50 mq. è di € 1.392/mq.

Valore stimato €119.000
A detrarre cila in sanatoria € 2.000
A detrarre variazione catastale € 500

Prezzo a base d'asta € **116.000** ***Diconsi Euro*** **Centoseimilamila**

Occupato senza titolo

Custode [redacted].

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.
Pratica edilizia con variazione catastale

Lotto 5

Porzione di fabbricato in Via Cavour 14 adibito ad ufficio piano secondo con accesso in basso a destra del vano scala con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, per una superficie coperta complessiva di mq. 75,80, oltre un balcone di mq. 17,04 circa ed altezza interna di ml. 2,77 circa della superficie commerciale di mq. 84,32. Descritto al catasto fabbricati al foglio 8 particella 559, Sub 13, categoria A/10, di classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie totale 86 mq. Rendita € 858,61, intestato ad

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

[redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 8 particella 559, Sub 5, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala ascensore Pian1 dal T.al quarto

foglio 8 particella 559, Sub 20, bene comune non censibile ai tutti i sub, partita speciale A, corte.

Valore stimato € 106.000 che per la superficie commerciale di 84,32 mq. è di € 1.257/mq

***Prezzo a base d'asta* € 106.000 *Diconsi Euro* Centoseimilamila**

Occupato senza titolo

Custode [redacted].

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Lotto 6

Porzione di fabbricato sito in Via Trieste 245/D adibito a residenze affittacamere/appartamenti, composto dalle unità immobiliari descritte in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 con i seguenti Sub:

Sub 19 Appartamento piano terra della superficie commerciale di mq 67,58, categoria A/2, di classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 68 mq. Rendita € 253,06, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal Ps1.al terzo

foglio 4 particella 557, Sub 39, bene comune non censibile ai sub 19-20, partita speciale A, corridoio

Sub 20 Appartamento piano terra, della superficie commerciale di mq 54,00, categoria A/2, di classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 68 mq. Rendita € 180,76, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 39, bene comune non censibile ai sub 19-20, partita speciale A, corridoio

Sub 23 Appartamento piano primo della superficie commerciale di mq 31,38 categoria A/2, di classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie totale 29 mq. Rendita € 108,46, intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24, 25,26, partita speciale A, corridoio

Sub 24 Appartamento piano primo della superficie commerciale di mq 30,05 categoria A/2, di classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 29 mq. Rendita € 180,76 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24, 25,26, partita speciale A, corridoio

Sub 25 Appartamento piano primo della superficie commerciale di mq 42,32, categoria A/2, di classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 41 mq. Rendita € 216,91 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24, 25,26, partita speciale A, corridoio

Sub 26 Appartamento piano primo della superficie commerciale di mq 48,75, categoria A/2, di classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 45 mq. Rendita €

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

216,91 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, [redacted] salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 15, bene comune non censibile ai sub 23-24, 25,26, partita speciale A, corridoio

Sub 30 Appartamento piano secondo della superficie commerciale di mq 44,11, categoria A/2, di classe 3, consistenza 2 vani, superficie totale 42 mq. Rendita € 144,61 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 17, bene comune non censibile ai sub 30-314, 32, partita speciale A, corridoio

Sub 31 Appartamento piano secondo della superficie commerciale di mq 55,15, categoria A/2, di classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 53 mq. Rendita € 216,91 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

foglio 4 particella 557, Sub 17, bene comune non censibile ai sub 30-314, 32, partita speciale A, corridoio

Sub 32 Appartamento piano secondo della superficie commerciale di mq 42,20, categoria A/2, di classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 38 mq. Rendita € 180,76 intestato ad [redacted] confinante con residua proprietà per più lati, parti condominiali, [redacted] salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

foglio 4 particella 557, Sub 17, bene comune non censibile ai sub 30-314, 32, partita speciale A, corridoio.

Sub 36 Garage piano primo sottostrada della superficie commerciale di mq 298,13, categoria C/6, di classe 4, consistenza 272 mq, superficie totale 295 mq. Rendita € 1.053,57 intestato ad [redacted] per ½ e [redacted] per ½, confinante con corte comune su più lati, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 4 particella 557, Sub 37, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, ingresso, vano scala Piani dal S1.al Terzo

Valore di stima € 554.000 che per la superficie commerciale di 467,65 mq. è di € 1.184,32/mq.

Valore di stima 554.000
A detrarre cila in sanatoria sub 10 ed 11 per € 5.000
A detrarre cila in sanatoria sub 12 ed 11 per € 5.000
A detrarre cila in sanatoria sub 36 per € 5.000
A detrarre variazione catastale sub 19 -20 per €1.000
A detrarre variazione catastale sub 23 per €1.000
A detrarre variazione catastale sub 24 per €1.000
A detrarre variazione catastale sub 25 per €1.000
A detrarre variazione catastale sub 36 per €1.000
Valore 534.000 Euro

***Prezzo a base d'asta €* 534.000 *Diconsi Euro* Cinquecentotrentaquattromila**

Proprietari [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2 del sub 36, tutti gli altri sub a [redacted]

Il Lotto 6 risulta gestito da [redacted] con contratto di gestione appartamenti/residence del 01.10.2019al solo uso di affittacamere/casa vacanza, nell'ambito di tipo extralberghiero registrato in data 27.05.2020 dal 01.10.2019 fino al 30.09.2029 con tacito rinnovo per altri dieci anni. Il Gestore si costituisce custode degli immobili e si assume ogni responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale delle attività svolte nell'immobile.

Tutti i locali sono occupati da inquilini con verifica del titolo alla ditta [redacted] che ne è responsabile.

Custode [redacted].

Pratiche da espletare:

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.
Pratiche di sanatoria edilizia e variazioni catastali

Lotto 7

Chiosco-bar al piano terra In Via Trieste, della superficie commerciale di mq 31,12, descritto in catasto fabbricati al Foglio 8 particella 1612 categoria C/1, di classe 1, consistenza 23 mq, superficie totale 38 mq. Rendita € 691,33 intestato ad [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2, confinante con [redacted] Comune di Porto Sant'Elpidio, [redacted] salvo altri;

Valore di stima 32.000 Euro. che per la superficie commerciale di 31,12 mq. è di € 1.028,28/mq.

Valore di stima 32.000 Euro

A detrarre spese demolizione tettoia per 2.000 Euro

Valore 30.000 Euro

Quota spettante all'esecutato 1/2 di € 30.000 = € 15.000

***Prezzo a base d'asta € € 15.000 Diconsi Euro* Quindicimila**

Proprietari [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2

Il Lotto 7 risulta gestito dalla ditta [redacted] Via Favorino Caldarola con delibera di giunta comunale n. 85 in data 17.04.2002

Custode [redacted].

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.
Demolizione tettoia.

Lotto 8 - Negozio al piano terra con magazzino al piano sottostrada, in Via Trentino 113/115 di Porto Sant'Elpidio, della superficie commerciale di mq. 160,69 Descritto al catasto fabbricati al foglio 4, particella 331, categoria C/1, di classe 3, consistenza 108 mq, superficie totale 165 mq., Rendita € 4.395,25, intestato ad [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2, confinante con [redacted] Via Trentino, parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni censibili:

foglio 4 particella 331 Sub 11, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 12, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5

foglio 4 particella 331 Sub 13, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 14, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 15, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 16, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 17, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 18, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

foglio 4 particella 331 Sub 19, bene comune censibile garage piano terra , C/6 Classe 1 consistenza 20mq., Rendita €41,32

Valore di stima 292.000 Euro.

Quota spettante all'esecutato 1/2 di € 292.000 = € 146.000

che per la superficie commerciale di 160,69 mq. è di € 1.817,16/mq.

***Prezzo a base d'asta €* € 146.000 *Diconsi Euro* Centoquarantaseimila**

Proprietari [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2

Il Lotto 8 risulta gestito da affittuario ad uso ufficio

Custode [redacted].

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Da espletare: CILA in sanatoria per modifiche interne €1500. Variazione catastale per modifiche interne € 700

ALLEGATI:

0) Rilievo
1) documentazione fotografica;
2) documentazione catastale;
3) documentazione conservatoria;
4) documentazione urbanistica;
5) perizia di stima in versione privacy
6) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 28.11.2024

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)



Firmato Da: BUSCEMI VINCENZO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 5186b1145500b6323dd186a30c9c50d5