

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 115/2019

Procedura promossa da:

Debitore

GIUDICE

Dr. Milena Palmisano

Custode

Marche Servizi Giudiziari

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 ed integrazioni al 11.01.2025.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Si sono costituiti quali creditori intervenuti:

Società [REDACTED] srl 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], [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.

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

Il creditore procedente [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] 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]

██████ 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 ██████ in data 12.10.1966, trascritto il 03.11.1966 al n. 4073 Reg. Part, con il quale ██████ 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 ██████ in data 31.12.1982, trascritto il 14.01.1983 al n. 203 Reg. Part, con il quale ██████ comprano proprietà del Lotto 8. Dal 31.12.1982 al 31.12.2006 data decesso di ██████ (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 ██████ quale mandataria della ██████.

Attuale proprietario ██████ 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 Boccaccini dei 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.

3) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

Porzioni di Fabbricato in Via Cavour 14 di Porto Sant'Elpidio.

Si ritiene opportuno costituire cinque lotti distinti tra commerciali e residenziali

Lotto 1

Ad uso commerciale con abbinato un magazzino che ne esalta il valore e perché già dato in affitto così abbinato con reddito,

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 € 563,97, 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

Locale ad uso commerciale a reddito già dato in affitto.

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

██████████, confinante con ██████████, 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.

Lotto 3

Due Uffici adibiti ad appartamenti contigui, in cui uno cede all'altro una stanza adibita a bagno a costituire unico lotto in quanto una volta venduto allo stesso proprietario questo ha la possibilità di sanare urbanisticamente e catastalmente tale abuso insieme al cambio di destinazione con diversa distribuzione di spazi interni.

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 ██████████, 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 ██████████;

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

Ufficio adibito ad appartamento

Sub 12 ufficio adibito ad appartamento 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 [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

Locale commerciale ad uso ufficio, con possibilità di essere trasformato ad appartamento.

Sub 13 Ufficio piano secondo foglio 8 particella 559, categoria A/10, di classe 1, consistenza 3 vani, superficie totale 76 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.

Porzioni di Fabbricato in Via Trieste 235/D

Si costituisce un unico lotto in quanto tutti e nove gli appartamenti di proprietà dell'esecutato, sono a destinazione residenziale a carattere turistico affittacamere/appartamenti, con sala di ricezione e svago come bene comune non censibile con altra proprietà. Questo residence è dato in gestione con regolare contratto insieme ad 1/2 di un garage al piano sottostrada. Il lotto è unico anche in quanto una volta venduto allo stesso proprietario, questo ha la possibilità di sanare urbanisticamente e catastalmente abuso di alcuni appartamenti che hanno preso parte dei corridoi comuni.

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 54 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:

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 [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 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]a, 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.

Fabbricato in Via Trieste (chiosco)

Il lotto a carattere commerciale bar di proprietà per 1/2 dell'esecutato ed 1/2 di [REDACTED], facente parte di parco giochi in gestione di privati per conto del comune, non risulta suscettibile di separazione in natura anche per la sua limitata dimensione ed unicità di destinazione.

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], [REDACTED], salvo altri;

Porzione di Fabbricato in Via Trentino 113-115

Il lotto a carattere commerciale di proprietà per 1/2 dell'esecutato ed 1/2 di [REDACTED], con magazzino al piano interrato, non risulta suscettibile di separazione in natura anche per la sua disposizione interna del bagno unico vicino alla scala unica interna di collegamento del negozio al magazzino sottostrada.

Il negozio con magazzino è più apprezzabile sul mercato così come costituito, mentre un eventuale frazionamento comporterebbe una pratica edilizia per frazionamento completa di variazione impianto acustico, termico e variazione catastale, la formazione di un nuovo bagno per il negozio con un nuovo scarico fognario, la divisione degli impianti elettrici ed idrici con nuovi contatori, la formazione di un accesso sulla vetrina, con le necessarie opere murarie, con un

costo previsto di circa 25.000€. Tenuto conto che si dovrebbe addivenire ad un valore similare tra le due quote e che per compensare il valore della metà del magazzino e delle spese necessarie per ottenerle un locale come sopra quantizzate e divise a metà, si dovrebbe avere uno dei due locali dai 56,50 mq. (la metà del totale) ad un locale commerciale di circa 26 mq. con un magazzino di circa 119 mq. mq., mentre l'altro senza magazzino di 87 mq.

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 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

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

Porzione di Fabbricato in Via Trieste 245/D

Il lotto risulta di proprietà per 1/2 dell'esecutato ed 1/2 di [REDACTED]

Questo lotto è stato individuato per tenerlo distinto da quelli in piena proprietà dell'esecutato. Non risulta suscettibile di separazione in natura anche per la sua disposizione interna e presenza di pilastri e vano scala che lo rendono non idoneo a posti auto coperti per la mancanza di sufficienti corsie di manovra e spazio ad ospitare 17 posti auto complessivi necessari al fabbricato, di cui almeno 9 nell'ipotetica separazione. Comunque risulta in gestione per il mezzo di proprietà di Boccaccini Pietro insieme ai suoi 9 mini appartamenti nello stesso fabbricato di cui al lotto 6. Dalle foto e dal sopralluogo risultava usato come magazzino per la gestione degli appartamenti.

Lotto 9

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.

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

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 [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED] E 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 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;

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 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 Boccaccini Pietro

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;

██████████ è l'esclusivo proprietario dei lotti da 1 a 5, 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 ██████████ in data 15.06.1966, trascritto il 04.07.1966 al n. 2578 Reg. Part, con il quale ██████████ e ██████████ 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 ██████████ in data 07.03.1986, trascritto il 01.04.1986 al n. 1461 Reg. Part, con il quale ██████████

████████████████████ entrano in nuda proprietà dei Lotti da 1 a 7. Dal 06.03.1986 al 31.12.2006.

- Riunione di usufrutto in morte di ██████████ 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 ██████████ 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 ██████████ in data 03.06.2013, rep. 31710, trascritto il 06.06.2013 al n. 2816 Reg. Part, con il quale ██████████ compra da ██████████ ed entra in proprietà dei lotti da 1 a 7, dal 06.06.2013 al 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 ██████████ 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.

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 annotazione 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 ($V=V_e$), 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 ($U_f=1,00$ 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 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], 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], 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 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.

Lotto 1 occupato da Yao Xianguo 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, con un canone pari ad € 7.800 annuali (800 € mensili) non corrispondente al valore di mercato al

momento della conclusione del contratto valutato in € 19.200 (1600 € mensili) con una differenza di 800 € mensili.

Lotto 2 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 22.09.2022 con un canone pari ad € 9.600 annuali (650 € mensili) non corrispondente al valore di mercato al momento della conclusione del contratto valutato in € 12.000 (1000 € mensili) con una differenza di 350 € mensili.

Lotti da 3 e 4 risultano occupati da inquilini senza titolo. Il Lotto 5 occupato dall'esecutato; a carico all'Istituto di Marche Servizi Giudiziari, 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 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 di mercato 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**

Le quantità rilevate vanno a formare la superficie commerciale calcolata sommando alla superficie principale (indice 1) le superfici secondarie (indice valutato secondo rapporti mercantili di mercato valutati al singolo caso) in base ai loro rapporti di mercato con la superficie principale.

Lotto n. 1 Sub 6 e 19

| Caratteristica | Sup. Misurata (m ²) | Indic | Sup. Commerciale (m ²) |
|---|---------------------------------|-------|------------------------------------|
| 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 (m ²) | Indic | Sup. Commerciale (m ²) |
|---------------------------------|---------------------------------|-------|------------------------------------|
| Superficie principale Negozio 1 | 155,30 | 1,00 | 165,50 mq. |

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 (m ²) | Indic | Sup. Commerciale (m ²) |
|---------------------------------|---------------------------------|-------|------------------------------------|
| 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 (m ²) | Indic | Sup. Commerciale (m ²) |
|---------------------------------|---------------------------------|-------|------------------------------------|
| 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 detrarre spese per regolarizzazione urbanistica € 5.000

A detrarre spese per regolarizzazione catastale € 1.000

Valore totale = € 219.000 *diconsi Euro Duecentodiciannovemila*

Lotto n. 4 Sub 12 ufficio

| Caratteristica | Sup. Misurata (m ²) | Indic | Sup. Commerciale (m ²) |
|---------------------------------|---------------------------------|-------|------------------------------------|
| Superficie principale Ufficio 2 | 85,50 | 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 € 118.500 per la superficie commerciale di 85,50 mq. è di € 1.386/mq.

Totale € 118.500 detratte

A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica € 2.000

A detrarre spese per regolarizzazione catastale € 500

Valore totale € 116.000 diconsi Euro Centosedicimila

Lotto n. 5 Sub 13 ufficio

| Caratteristica | Sup. Misurata (m ²) | Indic | Sup. Commerciale (m ²) |
|---------------------------------|---------------------------------|-------|------------------------------------|
| 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;

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 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;

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;

Boccaccini Pietro è l'esclusivo proprietario dei Sub da 19,20,23,24,25,26,30,31,32, mentre è proprietario per 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 Trieste 235/D

- 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]
[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]
[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]
[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.

-Catastralmente 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 19,20,23,24,25,26 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 - 24-25-26 diversa distribuzione spazi interni per circa € 3.000,00

g) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione 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, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), 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 ($U_f=0,90$ 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.

-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], 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 Porto Sant'Elpidio

Sub 19 Risulta in difformità del progetto una porzione di ingresso che è diventata corridoio comune con il sub 20

Sub 20 Risulta in difformità del progetto una porzione di ingresso che è diventata corridoio comune con il sub 19

Sub 23 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 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 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 Boccaccini Pietro

Sub 26 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.

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

CILA in sanatoria Sub 19 e 20 per porzioni di ingresso in comune sono diventate porzioni di ingresso dei sub 19 e 20 a per frazionamento e fusione, i cui costi di regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi **€ 5.000,00**

CILA in sanatoria Sub 23-24-25-26 in parziale difformità della concessione edilizia per diversa distribuzione interna, frazionamento e fusione porzioni di abitazioni in

corridoio comune i cui costi di regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi € 5.000,00

i) Indicazione dello stato dell'immobile.

L'intero Lotto 6 (compresa la quota di 1/2 dell'intero garage al piano seminterrato Sub 36, in questa relazione descritto come Lotto 9) risulta gestito da [REDACTED] con contratto di gestione appartamenti/residence del 01.10.2019 al 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. Il canone pari ad € 14.400 annuali ridotto di 1.200 Euro l'anno pari 100 € al mese per la occupazione di una unità immobiliare da Boccaccini Pietro.

Ai fini del valore di mercato, al momento della conclusione del contratto, non corrispondente al valore valutato in € 21.600 (1800 € mensili per nove appartamenti ossia € 200 per ogni appartamento ed un mezzo del garage) con una differenza di 7200 € annuali in più rispetto al canone complessivo di 14.400 Euro, tenuto conto che l'appartamento ora occupato dall'esecutato potrebbe essere liberato per la vendita.

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 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

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza C_{dvi} - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Metodo di misura: Rilievo sul campo misure interne Le quantità rilevate vanno a formare la superficie commerciale calcolata sommando alla superficie principale (indice 1) le superfici secondarie (indice valutato secondo rapporti mercantili di mercato valutati al singolo caso) in base ai loro rapporti di mercato con la superficie principale.

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 |
| 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 |

Totale superficie commerciale 415,00 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 415,00 mq. è di € 1.334,94/mq.

A cui detrarre spese per regolarizzazione urbanistica € 10.000

A cui detrarre spese per regolarizzazione catastale € 4.000

Valore totale € 540.000 diconsi Cinquecentoquarantamilaeuro

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], [REDACTED], [REDACTED], [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 usufruttori 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

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;

██████████ 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 ██████████ in data 12.10.1966, trascritto il 03.11.1966 al n. 4073 Reg. Part, con il quale ██████████ 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]zo 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 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 **Boccaccini Lorenzo** 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 annotazione 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.

-Permesso di Costruire **N. 1196 prot. 001603 del 16.03.2009**, intestato a Ballotta Iris, 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 $(5,00 \times 3,10) = 15,50$ mq., lato Nord $(10,00 \times 1,50) = 15,00$ 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 7 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 Denocenti Giordano 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.

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 Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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. Le quantità rilevate vanno a formare la superficie commerciale calcolata sommando alla superficie principale (indice 1) le superfici secondarie (indice valutato secondo rapporti mercantili di mercato valutati al singolo caso) in base ai loro rapporti di mercato con la superficie principale.

Chiosco Piano Terra

| Caratteristica | Sup. Misurata (m ²) | Indic | Sup. Commerciale (m ²) |
|--|---------------------------------|-------|------------------------------------|
| 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 che per la superficie commerciale di 31,12 mq. è di € 1.028,27/mq.

A detrarre spese demolizione tettoia per € 2.000

Valore totale = € 30.000 diconsi Trentamila

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

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

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.

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;

██████████ 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 8

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

- Dichiarazione di successione di ██████████ 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], [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

- 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 del 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 Boccaccini Ferruccio, [REDACTED] con le rispettive mogli in comunione legale ed entra in proprietà del 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 [REDACTED], la proprietà di 1/2 del lotto 8, dal 18.12.2019 al ad oggi.

-Catastralmente 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 annotazione 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. 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 ($V=V_e$), 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 ($U_f=1,0$ 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.

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

Autorizzazione di abitabilità del 27.11.1980 con il n. **14078 di protocollo pratica 5570** Presentata da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [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 occupato da affittuario [REDACTED] ad uso ufficio dell'attività
Alla data odierna il locale risulta chiuso per trasferimento dell'affittuario.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel condominio denominato "Trentino",

amministrato da [REDACTED] con studio in Porto Sant'Elpidio.

Il regolamento di condominio non risulta registrato. Le quote condominiali tabella di proprietà generale del sub 2 Lotto 8 sono di 117 millesimi.

Risultano da saldare complessivi € 1.744,49 per mancato versamento delle quote condominiali in 2 rate dell'anno 2023 e 2 rate dell'anno 2024.

Non risultano negli ultimi due anni spese straordinarie.

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 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

Metodo di misura: Rilievo sul campo misure interne che coincidono con quelle indicate nel progetto assentito in Comune. Le quantità rilevate vanno a formare la superficie commerciale calcolata sommando alla superficie principale (indice 1) le superfici secondarie (indice valutato secondo rapporti mercantili di mercato valutati al singolo caso) in base ai loro rapporti di mercato con la superficie principale.

Negozio piano terra con magazzino al piano seminterrato Sub 2

| Caratteristica | Sup. Misurata (m ²) | Indic | Sup. Commerciale (m ²) |
|------------------------------------|---------------------------------|-------|------------------------------------|
| 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

$R = \text{Reddito lordo medio di mercato } \text{€ } 900 \text{ al mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.800.$

$r = \text{Saggio di capitalizzazione medio di mercato } 3,70\%$

$V = 10.800 / 3,70\% = \text{€ } 291.892$ 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 dicono Euro Centoquarantaseimila

Oneri per l'acquirente: spese pagamento rate condominiali scadute per € 1.744,49

7) Si procede alla descrizione del lotto 9 Garage in Fabbricato in Via Trieste 235/D fino alla 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.

Lotto n. 9 Sub 36 Garage piano seminterrato con accesso dal vano scala e tramite 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 riportante un garage ed una cantina con cambio di destinazione da cantina a garage di porzione locale, in modo da avere un unico locale a garage. La distribuzione degli spazi interni di questo locale lo rende poco utilizzabile come posto auto coperto per le 17 unità immobiliari ad abitazione che fanno parte del fabbricato sovrastante. In teoria per 17 unità occorrerebbero 17 posti ciascuno di almeno ml.5 x 2,50 ml. Per una superficie complessiva di mq. 212,50 ed altrettanto necessarie corsie di manovra larghe ml.5 tra le file dei posti auto.

Da quanto potuto rilevare e misurare la corsia di manovra pur esistente non raggiunge mai i cinque metri, si va da ml. 2,80 a 3,90. Se le macchine entrano circa 6 poi escono con moltissima difficoltà tra i divisori ed i pilastri centrali. (come riportato nell'elaborato planimetrico e come documentato dalle foto). E comunque mai soddisfa la necessità di 17 posti auto, 9 di Boccaccini Pietro ed 8 di Boccaccini Maria Pia, da poter assegnare a ciascun appartamento anche come posti auto coperti senza divisori. Queste notevoli limitazioni infatti sono state valutate con il 35% della sua superficie rispetto al 100% di un appartamento

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;

Boccaccini Pietro è proprietario per 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 Trieste 235/D

- atto di vendita notaio [REDACTED] in data 30.12.1972, trascritto 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], [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], [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 Boccaccini Lorenzo, [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.
- 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 Giulietti Faustina 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.

Non sono state rilevate difformità catastali.

g) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione 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, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), 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 ($U_f=0,90$ 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.

-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 Porto Sant'Elpidio

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

CILA in sanatoria Sub 36 in parziale difformità della concessione edilizia per cambio destinazione cantina a garage, i cui costi di regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi **€ 5.000,00**

i) Indicazione dello stato dell'immobile.

L'intero Lotto 9 per la quota di 1/2 del garage al piano seminterrato Sub 36, risulta gestito da [REDACTED] con contratto di gestione appartamenti/residence del 01.10.2019 al 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 insieme ai nove appartamenti di proprietà di [REDACTED] Il Gestore si costituisce custode degli immobili e si assume ogni responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale delle attività svolte nell'immobile. Il canone pari ad € 14.400 annuali ridotto di 1.200 Euro l'anno pari 100 € al mese per la occupazione di una unità immobiliare da Boccaccini Pietro.

Ai fini del valore di mercato, al momento della conclusione del contratto, non corrispondente al valore valutato in € 21.600 (1800 € mensili per nove appartamenti ossia € 200 per ogni appartamento ed un mezzo del garage) con una differenza di 7200 € annuali in più rispetto al canone complessivo di 14.400 Euro, tenuto conto che l'appartamento ora occupato dall'esecutato potrebbe essere liberato per la vendita.

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 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 9 - garage al piano seminterrato

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL) .

Metodo di misura: Rilievo sul campo misure interne. Le quantità rilevate vanno a formare la superficie commerciale calcolata sommando alla superficie principale (indice 1) le superfici secondarie (indice valutato secondo rapporti mercantili di mercato valutati al singolo caso) in base ai loro rapporti di mercato con la superficie principale.

Garage Sub 36

| Caratteristica | Sup. Misurata (m ²) | Indic | Sup. Commerciale (m ²) |
|--------------------------|---------------------------------|-------|------------------------------------|
| Superficie garage Sub 36 | 298,13 | 0,35 | 104,34 mq. |

Totale superficie commerciale 104,34 mq.

VALUTAZIONE LOTTO 9

R = Reddito lordo medio di mercato € 200 al mese x 12 mesi = €2.400.

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

V = $2.400/3,90\% = € 61.538$ che in conto totale considero € 62.000 per la superficie commerciale di 104,34 mq. è di € 594,21/mq.

A cui detratte € 5000 per cambio destinazione in Comune

Valore totale € 57.000

Lotto 9 Quota spettante all'esecutato 1/2 di € 57.000= € 25.500 diconsi Euro Venticinquecinquecentomila

9) Breve riepilogo riassuntivo

Lotto 1

Porzione di fabbricato in Via Cavour 14 di Porto Sant'Elpidio 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 Piano 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 € 563,97, 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

Proprietari [REDACTED]

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 Marche Servizi Giudiziari.

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli

Lotto 2

Porzione di fabbricato in Via Cavour 14 di Porto Sant'Elpidio adibito a Negozio piano primo 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, Sub 8, 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

Proprietari [REDACTED]

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 Marche Servizi Giudiziari.

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 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

Proprietari [REDACTED]

Occupato senza titolo

Custode Marche Servizi Giudiziari.

Pratiche da espletare:

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

Proprietari [REDACTED]

Occupato senza titolo

Custode Marche Servizi Giudiziari.

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 vani, superficie totale 76 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 € 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

Proprietari [REDACTED]

Occupato senza titolo

Custode Marche Servizi Giudiziari.

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Lotto 6

Porzione di fabbricato sito in Via Trieste 235/D di Porto Sant'Elpidio 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 54 mq. Rendita € 180,76, intestato ad Boccaccini Pietro, 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 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 € 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 Boccaccini Pietro, 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.

Valore di stima € 554.000 che per la superficie commerciale di 415,00 mq. è di € 1.334,94/mq.

A cui detrarre spese per regolarizzazione urbanistica € 10.000

A cui detrarre spese per regolarizzazione catastale € 4.000

Valore totale € 540.000 diconsi Cinquecentoquarantamilaeuro

Prezzo a base d'asta € 540.000 Diconsi Euro Cinquecentotquarantamila

Proprietari [REDACTED]

Il Lotto 6 risulta gestito da [REDACTED] con contratto di gestione appartamenti/residence del 01.10.2019 al 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 Stancu Elena che ne è responsabile.

Custode Marche Servizi Giudiziari.

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Pratiche di sanatoria edilizia e variazioni catastali

Lotto 7

Porzione di fabbricato adibito Chiosco-bar al piano terra In Via Trieste di Porto Sant'Elpidio, 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 Boccaccini Maria Pia, Comune di Porto Sant'Elpidio, Migliorini Manuela, salvo altri;

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

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 Marche Servizi Giudiziari.

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Demolizione tettoia.

Lotto 8

Sub 2 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

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 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

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 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ad uso ufficio dell'attività

Alla data odierna chiuso per trasferimento attività.

Custode Marche Servizi Giudiziari.

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Oneri per l'acquirente: spese pagamento rate condominiali scadute per € 1.744,49

Lotto n. 9

Porzione di fabbricato destinata a garage in Via Trieste 245/D di Porto Sant'Elpidio, composto dalle unità immobiliari descritte in catasto fabbricati al foglio 4 particella 557 con i seguenti Sub:

Sub 36 Garage piano sottostrada per una superficie coperta commerciale di mq. 104,34 circa, ed altezza interna di ml. 2,24 circa; descritto in Catasto al 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] a 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 € 62.000 che per la superficie commerciale di 104,34 mq. è di € 594,21/mq.

A cui detratte € 5000 per cambio destinazione in Comune

Valore totale € 57.000

Quota spettante all'esecutato 1/2 di € 57.000= € 28.500 diconsi Euro Ventottotomilacinuecento

Prezzo a base d'asta € 28.500 diconsi Euro Ventottotomilacinuecento

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

Il Lotto 9 risulta gestito da affittuario insieme a nove appartamenti da [REDACTED] con contratto di gestione appartamenti/residence del 01.10.2019 al 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 dalla ditta [REDACTED] che ne è responsabile.

Custode Marche Servizi Giudiziari.

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Pratiche di sanatoria edilizia

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 06.01.2025

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)

