TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 178/2016

Procedura promossa da:

[redacted]

Debitore

[redacted]

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 14.03.2023 e successiva proroga al 25.01.2025.

Si sono costituiti quali creditori:

[redacted] per la somma di € 9.300, oltre interessi da decreto ingiuntivo- ipoteca giudiziale n. 2/2014 del 06.10.2016, trascritta al Rep. particolare 857 il 14.07.2017, contro [redacted], su immobili descritti al foglio 2 particella 51 sub 1-2-3-4 del Comune di Porto Sant'Elpidio.

[redacted] per la somma di € 29.401,62, oltre interessi da sentenza Corte di Appello Di Ancona n. 194/2022 pubblicata il 15.07.2022 con formula esecutiva ed atto di precetto in rinnovazione, contro [redacted], su immobili descritti al foglio 2 particella 51 sub 1-2-3-4 del Comune di Porto Sant'Elpidio.

[redacted] per la somma di € [redacted] il tutto come da [redacted] costituenti titolo esecutivo e giustificativo del credito, oltre gli interessi nella misura di legge dal 01.08.2024.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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 12.01.2017, riferita a tutto il 26.10.2016, visto il verbale di pignoramento rep. 2221/2016 del 26.10.2016 trascritto il 25.11.2016 al n. 5093 Rep. Part.

La certificazione individua l'intera proprietà al signor [redacted] di casa da cielo a terra in Porto Sant'Elpidio, Via Adriatica nc. 8 costituita da Appartamento al piano terra, Appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato e soffitta al sottotetto, negozio al piano terra, garage al piano seminterrato.

Nel ventennio precedente il pignoramento, 26.10.2016, la continuità della proprietà di queste unità immobiliari si verifica con atto Notaio [redacted] rep. n. 173679/7810 del 04.12.1971 trascritto il 10.01.1972 al n. rep. 136/66 al 20.06.2005 con atto di vendita notaio [redacted] (33 anni).

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

L'atto di precetto è stato notificato il 01.03.2017.

L'atto di pignoramento è stato notificato il 21.03.2017

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione è gravato da pignoramento per un residuo debito di € [redacted], oltre interessi, onorari e successive occorrenze, in forza di contratto di finanziamento fondiario -ipoteca volontaria, con atto notaio [redacted] del 13.01.2011 notificato in forma esecutiva e trascritto alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. 46 del registro particolare in data 14.01.2011.

Attuali proprietari [redacted], in forza di atto di compravendita con atto notaio [redacted] del 23.04.2013 rep. 112891/18441, trascritto il 26.04.2013 al n. 2165.

Il titolo è riferito a Immobili descritti in catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio, al foglio 2 con la particella 51, Sub 1,2,3,4.

2a) Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

L'oggetto dell'esecuzione è una casa da cielo a terra in Porto Sant'Elpidio, Via Adriatica 8, costituita da Appartamento al piano primo con zona giorno al piano terra

con cantina al piano seminterrato con soffitta al sottotetto, da negozio al piano terra, e da garage al piano seminterrato, oltre la corte comune.
Descritti in Catasto fabbricati Comune di Porto Sant'Elpidio, al foglio 2 con la particella 51, ed i seguenti Sub:

Sub 6 Negozio categoria C/1, di classe 1, consistenza 36 mq, superficie totale 42 mq. Piano T, Rendita € 1.082,08, intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] o i suoi aventi causa, salvo altri.

Sub 7 Appartamento con cantina e soffitta, categoria A/3, di classe 4, consistenza 9 vani, superficie totale 227 mq. Piano T-1-2-S1, Rendita € 353,26, intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] o i suoi aventi causa, salvo altri.

Sub 8 Garage categoria C/6, di classe 2, consistenza 42 mq, superficie totale 48 mq. Piano S1, Rendita € 117,13, intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] o i suoi aventi causa, salvo altri.

Beni comuni non censibili:

Foglio 2 particella 51 **Sub 5** bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte.

2c) breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

I beni fanno parte di un fabbricato isolato di 3 piani di cui uno seminterrato a cantina ed autorimessa, un piano terra ad abitazione e negozio, il piani primo ad abitazione con soffitta al sottotetto. Sono ubicati in un'area periferica mista residenziale.

Il traffico nella zona è intenso trovandosi sulla statale 16, 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, ma senza ascensore.

Esternamente è rifinito con tinteggiatura, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con muratura portante, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita nel 1958 e consolidata nella struttura portante nel 2018.

Il garage al piano seminterrato con accesso dalla corte alla serranda metallica basculante e con porta interna alla cantina è costituito da un ampia stanza e da un

ripostiglio cieco, con un'altezza di ml. 2,05 circa, ha porta di ingresso in metallo, porta interna in legno tamburato, pavimenti in ceramica, finestra in metallo con vetri semplici, pareti intonacate con impianto elettrico ed una presa di acqua, per una superficie complessiva di mq. 51,00. Lo stato di manutenzione è scadente considerato l'odore di muffa e l'altezza di 35 cm sotto la media.

Il negozio al piano terra con accesso dalla corte con quattro gradini è costituito da un ampia stanza con bagno, con un'altezza di ml. 2,65 circa, ha porta di ingresso in metallo, e vetro, porta interna in legno tamburato, pavimenti in gres, finestra senza serrandine con vetri semplici, per una superficie complessiva di mq. 46,15. Il bagno risulta incompleto essendoci solo la tazza, è presente umidità ed è posizionato dopo una corte e con accesso solo pedonale Lo stato di manutenzione è mediocre.

L'unità abitativa è costituita da un Appartamento al piano primo con zona giorno al piano terra, una soffitta al piano secondo sottotetto e una cantina al piano seminterrato, con accesso dalla corte comune ingresso e vano scala, esposto su tre lati al piano terra e seminterrato, su quattro lati al piano primo e sottotetto.

E' composto al piano terra ingresso, soggiorno, sala da pranzo, un bagno, un disimpegno, altezza interna di ml. 2,90 circa, per una superficie coperta complessiva di mq. 67,85 circa; al piano primo da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno per una superficie coperta complessiva di mq. 116,60 circa ed altezza interna di ml. 2,80 circa; oltre due balconi di mq. 5,70 circa; una soffitta al piano secondo sottotetto con disimpegno a due stanze con finestre basse in legno ed una a tetto tipo velux sul corridoio, per una superficie coperta complessiva di mq. 97,85 con altezza media di 1,35 ml; inoltre una cantina al piano sottostrada con ingresso da vano scala composta da ingresso, ripostiglio sottoscala, un bagno scuro ed un unico locale con angolo cottura, presenta finiture con porte interne in pvc, finestre in pvc con vetri semplici, un angolo cottura, pavimenti in gres, un termoconvettore non funzionante per una superficie coperta complessiva di mq. 62,80 circa ed altezza interna di ml. 2,25 circa, con porta finestra sulla corte comune ove si trova un portico in legno dalla parete esterna della cantina al muro di confine con altra proprietà, abusivo e non sanabile e pertanto da demolire occupante una superficie di mq. 44,00.

L'appartamento, presenta le seguenti finiture: al piano terra e piano primo finestre in legno con vetri semplici, serrandine in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso in legno, pareti tinteggiate, pavimenti in graniglia e

ceramica, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa con caldaia con valvole di zona poste al piano seminterrato in sede di sopralluogo non funzionante. Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre

3) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

Porzioni di Fabbricato in Via Adriatica 8 di Porto sant'Elpidio

Si ritiene opportuno costituire un lotto unico ad uso residenziale casa da cielo a terra con corte comune in Porto Sant'Elpidio Via Adriatica 8 con accesso laterale su via privata anche per altre proprietà, costituita un appartamento al piano primo e zona giorno al piano terra con abbinato una cantina al piano seminterrato, una soffitta al piano sottotetto, da un garage al piano sottostrada acquistato come pertinenza dell'abitazione, un negozio al piano terra. Questo negozio da solo perde valore per la sua posizione secondaria rispetto alla strada, risulta accessibile solo a piedi e con un dislivello dal piano di cinque alzate ed è privo di parcheggio. Potenzialmente si potrebbero costituire al piano terra due abitazioni indipendenti con accesso dall'ingresso principale e disimpegno che diventerebbe comune anche all'appartamento al piano primo. Il tutto con pratica in Comune anche per cambio di destinazione, variazione catastale, modifica impianti, costituzione di cucina, modifica ed ampliamento bagno, diversa distribuzione interna delle stanze con nuove murature chiusura ed apertura di porte, ecc. Il tutto per una spesa prevista circa 500€/mq per 103 mq = € 51.500 circa, che non compenserebbero l'aumento di prezzo dei due appartamenti pur sempre in classe F da un punto di vista del consumo energetico, creando un condominio da casa singola e il prezzo finale non elevato vista la posizione, renderebbe l'operazione non conveniente dal punto di vista economico.

Comunque nella attuale valutazione di lotto unico si procederà anche alla determinazione del valore per singoli componenti dell'intero.

Lotto unico così descritto al catasto fabbricati:

Sub 6 Negozio categoria C/1, di classe 1, consistenza 36 mq, superficie totale 42 mq. Piano T, Rendita € 1.082,08, intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] o i suoi aventi causa, salvo altri.

Sub 7 Appartamento con cantina e soffitta, categoria A/3, di classe 4, consistenza 9 vani, superficie totale 227 mq. Piano T-1-2-S1, Rendita € 353,26,

intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] i suoi aventi causa, strada laterale privata, salvo altri.

Sub 8 Garage categoria C/6, di classe 2, consistenza 42 mq, superficie totale 48 mq. Piano S1, Rendita € 117,13, intestato a [redacted] confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] o i suoi aventi causa, strada privata laterale, salvo altri.

Beni comuni non censibili:

Foglio 2 particella 51 Sub 5 bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte.

4) 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 ma non quelli dell'immobile come sopra individuato ad oggi, in quanto i dati castali riportati nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione sono stati variati a seguito di pratica di consolidamento strutturale dovuta a lesioni da terremoto accertato da Comune ed eseguito nel 2019 che ha comportato la variazione catastale con i nuovi sub 5,6,7,8, in sostituzione dei vecchi sub 1,2,3,4, che in sostanza pur mutando le unità immobiliari, le superfici ed i volumi totali del fabbricato sono rimasti invariati.

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

I dati dello stato dei luoghi corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, con eccezione del portico su porzione della corte da demolire.

6) Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile da cancellare

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:

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo condizionato, stipulata il 20.07.1993 a firma di Notaio [redacted] al n. 21055 di repertorio, iscritta il 21.07.1993 a Fermo al n. 715 Reg. Part, a favore di [redacted], contro [redacted] debitrice non datore di ipoteca,

Importo ipoteca: € [redacted]. Importo capitale: € [redacted]. Durata ipoteca: per [redacted] anni, con scadenza [redacted].
La formalità è riferita a Immobili descritti in catasto fabbricati al comune di Porto sant'Elpidio, foglio 2, particella 51, Sub 1, 2, 3, 4, oggetto di pignoramento.

Con annotamento alla ipoteca iscritta il 21.07.1993 a Fermo n. 715 Reg. Part, stipulata il 05.08.1993 a firma di Notaio [redacted] al n. 21214 di repertorio, iscritta il 29.05.1995 a Fermo al n. 368 Reg. Part, a favore di [redacted], contro [redacted] debitrice non datore di ipoteca, avviene l'erogazione a saldo.
Questa ipoteca annotata, non risulta rinnovata dal 21.07.1993 per il successivo ventennio e fino ad oggi, perdendone l'efficacia.

Quindi L'ipoteca rimane annotata, ma non è più opponibile ai terzi e non può essere più utilizzata per prelazioni e può essere cancellata con un atto.

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 23.08.2008 a firma di Notaio [redacted] al n. 103410/13542 di repertorio, iscritta il 25.07.2008 a Fermo al n. 1610 Reg. Part, a favore di [redacted], contro [redacted]
Importo ipoteca: € [redacted]. Importo capitale: € [redacted]. Durata ipoteca: per [redacted] anni, con pagamento di [redacted] rate mensili, con scadenza [redacted].
La formalità è riferita a Immobili descritti in catasto fabbricati al comune di Porto sant'Elpidio, foglio 2, particella 51, Sub 1, 2, 3, 4, oggetto di pignoramento.

Con annotamento per proroga ipoteca iscritta il 25.07.2008 a Fermo n. 1610 Reg. Part, stipulata il 17.07.2013 a firma di Notaio [redacted] al n. 1132440/18640 di repertorio, iscritta il 29.07.2013 a Fermo al n. 974 Reg. Part, a favore di [redacted], contro [redacted], si prolunga la durata di ulteriori 13 anni nel seguente modo: premesso che alla data del 31.03.2013 il debito residuo è pari a € [redacted] esso sarà restituito con [redacted] rate mensili, con scadenza al [redacted]

- **Pignoramento,** stipulato il 26.10.2016 al n. 2221/2016 di repertorio, trascritto il 25.11.2016 a Fermo al n. 5093 Reg. Part, a favore di [redacted], derivante da Atto Esecutivo Tribunale di Fermo, Verbale di pignoramento immobili. Avente per oggetto a Immobili descritti in catasto fabbricati al comune di Porto sant'Elpidio, foglio 2, particella 51, Sub 1, 2, 3, 4, oggetto di pignoramento.

- **Pignoramento,** stipulato il 21.03.2017 al n. 643/2017 di repertorio, trascritto il 27.04.2017 a Fermo al n. 2692 Reg. Part, a favore di [redacted], derivante da Atto Esecutivo Tribunale di Fermo, Verbale di pignoramento immobili. Avente per oggetto anche gli Immobili descritti in catasto fabbricati al comune di Porto sant'Elpidio, foglio 2, particella 51, Sub 1, 2, 3, 4, oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca Giudiziale,** stipulato il 06.10.2016 al n. 2/2014 di repertorio, trascritto il 14.07.2017 a Fermo al n. 857 Reg. Part, a favore di [redacted], contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo. Avente per oggetto a Immobili descritti in catasto fabbricati al comune di Porto sant'Elpidio, foglio 2, particella 51, Sub 1, 2, 3, 4, oggetto di pignoramento

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

[redacted] è il proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

8) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre domande giudiziali sugli immobili oggetto del pignoramento.

9) 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 07.10.2016)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento derivano da

-Atto di compravendita Notaio [redacted] rep. n. 173679/7810 del 04.12.1971 trascritto il 10.01.1972 al n. rep. 136/66 con il quale [redacted] vende a [redacted] foglio 2 particella 51 sub 1,2,3,4 oggetto di pignoramento, a tutto il 20.06.2005

-con atto di vendita notaio [redacted] del 20.06.2005 rep. 89604/9645, trascritto il 24.06.2005 al n. 3389 con il quale [redacted] vende a [redacted] Immobili descritti in catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio, al foglio 2 con la particella 51, Sub 1,2,3,4.

-con atto di vendita notaio [redacted] del 23.04.2013 rep. 112891/18441, trascritto il 26.04.2013 al n. 2165 con il quale [redacted] vende [redacted] Immobili descritti in catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio, al foglio 2 con la particella 51, Sub 1,2,3,4.

-Catastalmente la particella 51 di mq. 387 risulta fondo da accertare dall'impianto

meccanografico del 05.10.1976.
-variazione d'ufficio del 17.02.1984 in atti dal 22.04.1986 (n. 584) la particella 51 di mq. 366 diventa fondo da accertare
-variazione del 09.07.2009 pratica n. AP166826 in atti dal 09.07.2009 (n. 989.1/2009) per bonifica identificativo catastale la particella 51 di mq. 366 diventa ente urbano.
-variazione d'ufficio del 12.11.2019 pratica n. AP0085241 in atti dal 12.11.2019 (n. 200.1/2019) la particella 51 di mq. 366
-variazione per tipo mappale del 08.11.2019 pratica n. AP0084518 in atti dal 08.11.2019 (n. 84518.1/2019) la particella 51 di mq. 366
-sulla particella 51 sono stati censiti i sub 1,2,3,4 fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, con le rispettive schede 4581, 4580,4583,4582, tutte del 22.11.1971.
-variazione del quadro tariffario del 1.1.1992
-variazione del 1.1.1992 del quadro tariffario
-variazione del 1.1.1994 del quadro tariffario
-variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
-variazione del 14.11.2019 in atti dal 15.11.2019 per frazionamento e fusione con cambio di destinazione pratica n. AP0086196 (n. 29345 1/2019), con il quale si sopprimono i Sub 1,2,3,4 e si costituiscono i nuovi Sub 6,7 ed 8 con il sub 5 come bene comune non censibile corte.
-variazione del ed in atti dal 03.06.2020 per variazione nel classamento (n. 14053 1/2020),

Conformità Catastale.

Non Sono state rilevate difformità catastali, in quanto il portico deve essere demolito.

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

La richiesta di documenti amministrativi, inoltrata al Comune di Porto Sant'Elpidio avente protocollo PROT 2024/40270 del 15.07.2024 e successivi solleciti, ha prodotto i seguenti documenti:

Le aree distinte al Catasto terreni al Foglio 2 particella n. 51, 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=Ve), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

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

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

Prescrizioni specifiche:

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

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

Sono state rilasciate dal Comune le seguenti.

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. 12659** intestata [redacted] per costruzione un edificio, rilasciata il 23.12.1954.

- Autorizzazione di abitabilità intestata [redacted], per costruzione un edificio, rilasciata il 01.08.1958 in conformità del progetto approvato in data 22.12.54 e 13.3.56.

-Concessione Edilizia **N. 3775 prot. 7079** intestata [redacted], per ampliare edificio, rilasciata il 31.01.1993.

-Autorizzazione Edilizia **N. 1686 prot. 9886** intestata [redacted], per realizzare tratti di recinzione, rilasciata il 1999.

-Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 2690 prot. 21775, del 03.08.2018,** intestato a [redacted] per regolarizzazione difformità interne e prospettiche in Via Adriatica 6.

SCIA per agibilità totale del 16.11.2019 prot. 53931 pratica edilizia Sisma 2016 fascicolo MUDE 490.40/2018/USR/2135 decreto 462/2019, riferimento MUDE 111090340000064773 2020 protocollo 35564 del 22.04.2020 **e** MUDE 111090340000075844 2020 protocollo 61260 del 10.07.2020 Presentata da [redacted] per l'intero immobile al foglio 2 particella 51**, i cui** lavori sono stati dichiarati ultimati in data 30.10.2019.

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

Non sono state rilevate difformità ad eccezione del portico in legno non sanabile e quindi da demolire con una spesa prevista di circa 5.000€ comprensiva di smontaggio e trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

12) Indicazione dello stato dell'immobile.

Casa da cielo a terra con corte comune, composta da garage al piano seminterrato, negozio al piano terra, appartamento con zona giorno al piano terra e notte al piano primo con cantina al piano seminterrato e soffitta al piano sottotetto, occupata da [redacted] figlio, [redacted] genitori di [redacted], costituenti un unico nucleo famigliare, in carico a Marche Servizi Giudiziari, come custode.

13) 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 non ricadono nel condominio.

14) 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

15) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

Lotto Unico- casa da cielo a terra in Porto Sant'Elpidio, Via Adriatica 8, con costituita da Appartamento al piano primo con zona giorno al piano terra cantina al piano seminterrato soffitta al sottotetto, da negozio al piano terra, e da garage al piano seminterrato, oltre la corte comune della superficie commerciale di mq 304,19.

Descritti in Catasto fabbricati Comune di Porto Sant'Elpidio, al foglio 2 con la particella 51, ed i seguenti Sub:

Sub 6 Negozio categoria C/1, di classe 1, consistenza 36 mq, superficie totale 42 mq. Piano T, Rendita € 1.082,08, intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] o i suoi aventi causa, salvo altri.

Sub 7 Appartamento con cantina e soffitta, categoria A/3, di classe 4, consistenza 9 vani, superficie totale 227 mq. Piano T-1-2-S1, Rendita € 353,26, intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, Marcatili o i suoi aventi causa, salvo altri.

Sub 8 Garage categoria C/6, di classe 2, consistenza 42 mq, superficie totale 48 mq. Piano S1, Rendita € 117,13, intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, Marcatili o i suoi aventi causa, salvo altri.

Beni comuni non censibili:

Foglio 2 particella 51 **Sub 5** bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte.

Occupato dall' esecutato [redacted], unitamente al figlio la madre ed il padre

in carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie, come custode.

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 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 ordinario corrente nel mercato, al saggio di capitalizzazione lordo ordinario corrente nel mercato V = R/ r

LOTTO Unico Appartamento al piano primo con soffitta e cantina, garage e negozio.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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

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

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.

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale App.to	1	116,60	1,00	**116,60 mq.**
Superficie principale Balconi	1	5,70	0,50	**2,85 mq.**
Superficie principale App.to	T	67,85	1,00	**67,85 mq.**
Superficie accessoria cantina	S1	62,80	0,40	**25,12 mq.**
Superficie accessoria soffitta	2	97,85	0,30	**29,35 mq**
Superficie principale Garage	S1	51,00	0,50	**25,50 mq.**
Superficie principale Negozio	T	46,15	0,80	**36,92 mq.**
				Totale superficie commerciale 304,19 mq.

Appartamento, (in proprietà esclusiva), di media grandezza, in Regime di mercato di Concorrenza monopolistica ristretta ad un Livello di prezzo di 1100 €/m² un Livello di reddito di 3,00 €/m² mese, in una Fase di mercato stagnante e Filtering Down (fasce sociali deboli)

VALUTAZIONE

Lotto Unico

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

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 3,40%

V = 10.800/3,40% = € 317.647,06 che in conto totale considero € 318.000 che per la superficie commerciale di 304,19 mq. è di € 1.045,40/mq.

Valore che si può scomporre in

Garage mq. 25,50 x € 1.045,40/mq = € 26.658 arr.to 26.000

Negozio mq. 36,92 x € 1.045,40/mq = € 38.596 arr.to 39.000

Cantina mq. 25,12 x € 1.045,40/mq = € 26.260 arr.to 26.000

Soffitta mq. 29,35 x € 1.045,40/mq = € 30.682 arr,to 31.000

Appartamento piano terra e primo con balconi

mq. 187,30 x € 1.045,40/mq = €195.803 arr.to 196.000

Valore stimato € 318.000

A detrarre spese demolizione tettoia per € 5.000

Valore totale = € 313.000 diconsi

Che in conto totale considero € 313.000,00

Altri prezzi e valori ricercati nel mercato e presi a riferimento

Reddito lordo medio a m²/anno - Valore OMI Min e Max €/mq.

Provenienza	www.agenziaterritorio.it
Fonte Dato	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Riferimento	Visura con Geopoi per l'individuazione dei valori di mercato - tipologia D1/periferica/ fascia di territorio attorno al capoluogo quotazioni risultanti al 2 Semestre 2024 per abitazione di tipo economico, stato di conservazione normale. **Canone Lordo Valore Min € 3,80 - Valore OMI minimo € 940,00** **Canone Lordo Valore Max € 5,40 - Valore OMI massimo € 1.300,00**

Valore Normale dei fabbricati al 22.02.2025 **Valore normale €** € 327.551,79

Provenienza	Sito internet
Fonte Dato	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) valori come sopra
Riferimento	calcolo valore normale: Superficie commerciale Min+(Max-Min)xK= 940+(1300-940)x0,38=€ 1076,80 Quindi Superficie commerciale mq **304,19** x € 1076,80= € 327.551,79

Prezzo atto di compravendita Notaio [redacted] del 30.01.2020 rep. 1365/1011 con il quale [redacted] vende a [redacted] per € 175.000,00, un appartamento al piano terra e primo con cantina di 130 mq. Catastali ed un garage al piano terra di 46 mq. Catastale, descritti in catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] cat. A/3, vani 5,5 r.c. euro 184,63, particella [redacted] sub [redacted] cat. C/6, mq. 46 r.c. euro 152,04 oltre parti comuni. Unità immobiliari site in Via [redacted]. Da cui si desume un prezzo a mq di € 1.143,80 su superficie ragguagliata di mq. 153.

16) Breve riepilogo riassuntivo

Lotto Unico casa da cielo a terra con corte comune in Porto Sant'Elpidio Via Adriatica 8, costituita un appartamento al piano primo e zona giorno al piano terra con abbinato una cantina al piano seminterrato, una soffitta al piano sottotetto, da un garage al piano sottostrada, e da un negozio al piano terra, di proprietà deil signori [redacted].

Descritto in Catasto fabbricati al foglio 2 particella 51 con i seguenti Sub:

Sub 6 Negozio categoria C/1, di classe 1, consistenza 36 mq, superficie totale 42 mq. Piano T, Rendita € 1.082,08, intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] o i suoi aventi causa, salvo altri.

Sub 7 Appartamento con cantina e soffitta, categoria A/3, di classe 4, consistenza 9 vani, superficie totale 227 mq. Piano T-1-2-S1, Rendita € 353,26, intestato a [redacted], confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] o i suoi aventi causa, salvo altri.

Sub 8 Garage categoria C/6, di classe 2, consistenza 42 mq, superficie totale 48 mq. Piano S1, Rendita € 117,13, intestato a [redacted] confinante con Strada statale 16, [redacted] o i suoi aventi causa, [redacted] o i suoi aventi causa, salvo altri.

Beni comuni non censibili:

foglio 2 particella 51 Sub 5 bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte.

Occupata da [redacted], [redacted] figlio, [redacted] genitori di [redacted], costituenti un unico nucleo famigliare,

In carico a Marche Servizi Giudiziari, come custode

Prezzo a base d'asta € 313.000,00 Diconsi Euro Trecentotredicimila

Pratiche da espletare:

Demolizione tettoia su porzione corte per un costo previsto **di 5.000,00 €.**

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli ed ipoteca iscritta il 21.07.1993 a Fermo al n. 715 Reg. Part

ALLEGATI:

0) rilievo planimetrico in scala 1:100 ;
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 01.06.2025 Il Perito

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Fermo
Iscrizione Albo N. 471
Geometra Vincenzo Buccomi