

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 101/2023
promossa da: DO VALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2019 S.R.L.)
contro

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI

R.G.N.R. 101/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DO VALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2019 S.R.L.)

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA Milena Palmisano

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Marco Burattini

CF: BRTMRC64T19A271Q

con studio in

FERMO (FM)

VIA ANTONIO PERPENTI N.14

telefono: 0734213021

cell. 3683209932

email: marcoburattini64@gmail.com

PEC: marco.burattini@geopec.it

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 36 di 23



**TRIBUNALE ORDINARIO DI
FERMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.N.101/2023**

- 1) Dall'esame della documentazione, art. 567, 2 comma c.p.c., risulta:
B) Il creditore ha depositato Certificato Notarile a firma del Dott.ssa GIULIA MESSINA VITRANO, Notaio di Corleone, (PA), certificato che copre il ventennio a partire dalla data del pignoramento immobiliare del 18/07/2023, Rep. n. 1019.
- 2) I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 18.07.2023. Si allega visura storica delle due proprietà. **(Allegato n.1)**
- 3) Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dei sig.ri

Si allega certificato stato civile dei sig.ri .
(Allegato n.2)

A IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Laboratorio artigianale che si sviluppa su due piani, terra e primo, in PETRITOLI (FM), CONTRADA SAN MARZIALE.

Da Contrada San Marziale si accede su strada vicinale Mezzabove percorrendola, direzione nord sud, per circa 1,5 km, infine si entra su strada privata, strada che insiste sulla particella 342, raggiungendo la proprietà del sig. .

Confini: nord, sud, est ovest, particella 342, proprietà
, salvo altri.”

Dati catastali:

Immobili censiti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio al catasto dei fabbricati del Comune di Petritoli con il seguente identificazione:

Foglio di mappa n.20, particella n. 257, subalterni:

- **subalterno n.2**, CONTRADA SAN MARZIALE, piano T, categoria C/03, classe 2, consistenza mq 186, rendita catastale € 259,36, superficie totale mq 209;

Proprietà:

proprietario 1/1 in regime di comunione dei beni.

- **subalterno n.3**, CONTRADA SAN MARZIALE, piano 1, categoria C/03, classe



2, consistenza mq 195, rendita catastale € 271,91, superficie totale mq 209;

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario 1/1 in regime di comunione dei beni.

L'immobile NON È DIVISIBILE causa la mancanza di autonoma funzionalità nell'utilizzo, tenendo conto anche della destinazione uso, oltre ad essere collegati, i due piani, da scala interna.

B DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Edificio di forma rettangolare formato da piano primo e secondo, con copertura a falde. Esternamente si presenta con pareti perimetrali in forati in laterizio al grezzo, tranne che per la parete ovest dove risulta un intonaco a spruzzo in cemento. Le finestre sono in ferro, con vetri semplici, di varie metrature. Sul lato ovest esistono delle ampie aperture con porte in ferro. Sul lato est è presente una solo una finestra. Strutturalmente è composta da pilastri portanti con solai in latero-cemento.

L'IMMOBILE RISULTA IN CATTIVO STATO DI CONSERVAZIONE.

L'immobile non rientra nella casistica dell'esenzione IVA art. 10 D.P.R. 633/1972. La vendita non è soggetta ad IVA

C COSTRUZIONE INIZIATA PRIMA DEL 2 SETTEMBRE 1967:

Immobile edificato dopo il 2 settembre 1967

D COSTRUZIONE INIZIATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL 2 SETTEMBRE 1967:

È presente presso il Comune di Petritoli una pratica di Condono Edilizio, Legge N.47/85, Pratica n. 58 prot. 1234 n. progressivo 0095881601 mod. D (Attività Artigianale) presentata da DATO OSCURATO in data 31/03/1987, nella quale viene indicato l'anno di ultimazione dei lavori 1983 e una superficie abusiva complessiva di 187 mq. La superficie dichiarata mq 187, è discorde a quella rilevata mq 420, mq 210 per piano. PRATICA NON ANCORA REGOLARIZZATA.

E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

F IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE: (Allegato n.3)

Immobili censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale del territorio, catasto fabbricati del Comune di Petritoli con la seguente identificazione:



Foglio di mappa n.20, particella n. 257, subalterni:

- **subalterno n.2**, CONTRADA SAN MARZIALE, piano T, categoria C/03, classe 2, consistenza mq 186, rendita catastale € 259,36, superficie totale mq 209;

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED], proprietario 1/1 in regime di comunione dei beni.

- **subalterno n.3**, CONTRADA SAN MARZIALE, piano 1, categoria C/03, classe 2, consistenza mq 195, rendita catastale € 271,91, superficie totale mq 209;

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario 1/1 in regime di comunione dei beni.

G ACCERTARE LA PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO ALLA NOTIFICA DEL ATTO DI PIGNORAMENTO:

Alla data della notifica del pignoramento avvenuta il 18/07/2023, Rep. n. 1019, gli immobili risultavano intestati al sig. [REDACTED]

[REDACTED], giusto decreto di trasferimento immobili del 04/05/2007 n. Rep. 112/2007 GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI FERMO, trascritto il 01/06/2007 nn. 5946/3521

H PROVENIENZA DEL BENE: (Allegato n.4)

Decreto di trasferimento immobili del 04/05/2007 n. Rep. 112/2007 GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI FERMO, trascritto il 01/06/2007 nn. 5946/3521.

Copertura del ventennio: (Allegato n.5)

- Con atto di compravendita, Notaio Aroldo Danieli di Fermo, del 25/06/1958, trascritto il 26/06/1958 ai nn. 1721/2055 i sig.ri [REDACTED] acquistano il terreno dove oggi sorge l'immobile oggetto di stima.

I VALORE DELL'IMMOBILE:

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, il criterio di stima da seguire, per una obbiettiva valutazione, è quello sintetico.

Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questo immobile sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e che



hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili.

Inoltre verranno presi in considerazione gli aspetti negativi e positivi che possono influenzare il suo valore venale:

Elementi negativi:

- difformità della planimetria catastale del piano terra;
- non rispondenza alle ultime normative sismiche;
- stato di conservazione dell'immobile;
- infissi esterni ed interni in cattivo stato di conservazione;
- impianto elettrico fatiscente;
- impianto idrico fatiscente;
- impianto fognario non a norma (assente)
- urgenti interventi di manutenzione straordinaria;
- corte esterna abbandonata con depositi di materiale vario;
- presenza di umidità;
- strada di collegamento in cattivo stato conservazione;

Elementi positivi:

- possibilità di cambio di destinazione uso;
- locali ben areati ed illuminati;
- immobile libero da canoni d'affitto;

Fonti di informazione: Catasto di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Ufficio tecnico di Petritoli, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Fermo.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.).

Più probabile valore di mercato €/mq 250,00.

Descrizione del bene

Edificio di forma rettangolare composto da due piani, terra e primo, con copertura a falde. Esternamente si presenta con pareti perimetrali in forati in laterizio al grezzo, tranne che per la parete ovest dove risulta un intonaco a spruzzo in cemento.

Le finestre sono in ferro, con vetri semplici, di varie metrature.

Sul lato ovest esistono delle ampie aperture con porte in ferro.

Sul lato est si rileva solo una finestra.

Strutturalmente è composta da pilastri portanti con solai in latero-cemento.



Tramite porta in ferro si accede al piano terra, composto laboratorio, ufficio, depositi e e ripostiglio, con finiture interne tipo intonaco, i pavimenti in ceramica le porte in pvc.

Il piano primo è raggiungibile attraverso due scale, una esterna e una interna, scala interna che collega i due piani, ed è composto da laboratorio, locali uso deposito un bagno con anti-bagno.

È presente un unico impianto elettrico a servizio di entrambi i piani.

È assente l'impianto di riscaldamento.

Stato conservativo dell'immobile **SCADENTE**.

DIMENSIONI

Piano terra:

superficie lorda mq 210,00, altezza media ml 2,70.

Piano primo:

superficie lorda mq 210,00 altezza varia da ml 2,30 lungo il perimetro e ml 3,30 al colmo.

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

Urbanistica:

Pratica di condono edilizio non ancora ultimata.

Stima presunta per il perfezionamento della pratica di condono comprese spese tecniche € **6.000,00**.

Catastale:

Da un controllo effettuate sono emerse le seguenti irregolarità:

Subalterno n.2 diversa distribuzione degli spazi interni.

Costo per la messa in regola:

- diritti di segreteria per presentazione nuova planimetria catastale	€ 50,00
- Onorario	€ 400,00
TOTALE	€ 450,00

Situazione Condominiale

Non esiste condominio

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: Petritoli (FM),
Via: Contrada San Marziale, laboratorio piano terra
Dati catastali: Fg. 20, part. 257, subalterni 2e3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Laboratorio piano terra e primo	Mq 420,00	100%	Mq 420,00



Superficie commerciale totale	Mq 420,00
--------------------------------------	------------------

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ	€ 250,00
--------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 105.000,00 = (€/mq 250,00 x mq 420,00)

VALORE DI STIMA € **105.000,00**

DETRAZIONI PER

IRREGOLARITA € **6.450,00**

VALORE DI STIMA € **98.550,00**

VALORE STIMATO € 98.550,00 <i>(euronovantottomilacinquecentocinquanta/00)</i>

L FORMAZIONE DI LOTTI:

L'immobile risulta NON DIVISIBILE causa la mancanza di autonoma funzionalità nell'utilizzo, tenendo conto anche della destinazione uso oltre ad essere collegati, i due piani, da scala interna.

M STATO DI POSSESSO:

Libero.

N SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA':

Non sussiste procedura espropriativa per pubblica utilità.

O PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Vedere allegato n. 6 (planimetria)

Vedere allegato n. 7 (documentazione fotografica)

P DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Laboratorio artigianale di forma rettangolare formato da due piani, terra e primo, in PETRITOLI (FM), CONTRADA SAN MARZIALE di complessivi mq 420,00 in cattivo stato di conservazione.

Q PERIZIA DI STIMA REDATTA PRIVA DELLE GENERALITA' DEL DEBITORE:

Vedi allegato n. 8

R CHECK LIST:

Vedi allegato n. 9

S AGGIORNAMENTO CONSRVATORIA:

Vedi allegato n.10.



Fermo li 19/02/2023

Geom. Marco Burattini



Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 101/2023
promossa da: DO VALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2019 S.R.L.)
contro

