

ALLEGATO N.8



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI

R.G.N.R. 101/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

DOTT.SSA Milena Palmisano

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

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



**TRIBUNALE ORDINARIO DI
FERMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.N.101/2022**

1) Dall'esame della documentazione, art. 567, 2 comma c.p.c., risulta:

- Il creditore ha depositato Certificato Notarile a firma del Dott.ssa GIULIA MESSINA VITRANO, Notaio di Corleone, (Pa), certificato che copre il ventennio; pignoramento immobiliare del 14.07.2022, n.1288, trascritto il 22.09.2022 Reg. Part. n.6155 Reg. Gen. n.8174.

- I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 26.09.2022. Si allega visura storica delle due proprietà. **(Allegato n.1)**

- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile [REDACTED].

Si allega certificato stato civile [REDACTED]. **(Allegato n.2)**

A IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Abitazione in MONTE SAN PIETRANGELI (FM), VIA G. VERDI N°33, piano primo.

Confini:

Vano scala, [REDACTED], Via G. Verdi, salvo altri

Dati catastali:

Appartamento di tipo civile abitazione, sito al piano primo, censito al catasto fabbricati di Ascoli Piceno, al comune di Monte San Pietrangeli, foglio di mappa n.13, particella n.384, subalterno n.9, categoria A/2, classe 6, vani n.6, rendita catastale € 371,85.

Proprietà: [REDACTED]

B DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Appartamento di tipo civile abitazione, al piano primo, inquadrato in una palazzina plurifamigliare, sita nel Comune di Monte San Pietrangeli, Via G. Verdi n.33.

L'accesso avviene tramite portone e scala condominiale.

L'abitazione è composta da: ingresso, cucina abitabile con retrocucina, soggiorno, studio, antibagno e bagno, numero due camere, un ripostiglio per complessivi mq 113,00 di superficie lorda, e un balcone di mq 11,30.





Stato di conservazione appena SUFFICIENTE.

Gli impianti, elettrico, idrico e termico se pur presenti hanno bisogno di un controllo e della relativa messa a norma.

Non è possibile effettuare il certificato APE (Attestato Prestazione Energetica) in quanto non è stato rinvenuto il libretto della caldaia.

L'immobile non rientra nella casistica dell'esenzione IVA art. 10 D.P.R. 633/1972.

C COSTRUZIONE INIZIATA PRIMA DEL 2 SETTEMBRE 1967: (Allegato n.11)

- Licenza di Costruzione prot. n. (non presente) del 14 febbraio 1967;
- Autorizzazione di abitabilità del 24.11.1969 pratica n. 354/1967;
- Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n.88 del 16.01.1990 avente ad oggetto “la realizzazione del piano secondo, chiusura balcone, realizzazione di rimessa lato nord, variazioni prospettiche.”

D COSTRUZIONE INIZIATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL 2 SETTEMBRE 1967:

Fabbricato realizzato prima del 2 settembre 1967.

E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

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

Comune di Monte San Pietrangeli, foglio di mappa n.13, particella n. 384, subalterno 9, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, Via Giuseppe verdi n.15, piano 1, superficie totale mq 122, superficie escluse aree scoperte mq 119, rendita € 371,85.



Dalla lettura della visura si rileva l'errata identificazione del numero civico; dichiarato in visura 15, nella realtà 33.

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

Alla data della notifica del pignoramento avvenuta il 14.07.2022, l'immobile risultava intestato a

giusto atto di compravendita del 29.05.2008 Rep.20738.

H PROVENIENZA DEL BENE: (Allegato n.4)

- Atto di compravendita, Notaio Dott.ssa Alessandra Cerreto, notaio in Corridonia, del 29



- corte esterna abbandonata con depositi di materiale vario;
- presenza di umidità;
- strada di collegamento in cattivo stato conservazione.

Elementi positivi:

- 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 Monte San Pietrangeli, agenzie immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Fermo.

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

Abitazione più probabile valore di mercato €/mq 850,00

Descrizione del bene

Appartamento piano primo

Appartamento di tipo civile abitazione al piano primo inquadrato in una palazzina plurifamigliare, sita nel Comune di Monte San Pietrangeli, Via G. Verdi n.33.

L'accesso avviene tramite portone e scala condominiale.

L'abitazione è composta da: ingresso, cucina abitabile con retrocucina, soggiorno, studio, antibagno e bagno, numero due camere, un ripostiglio per complessivi mq 113,00 di superficie lorda, e un balcone di mq 11,30.

Rifiniture:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti tinteggiate con la sola eccezione dell'antibagno, del bagno del retrocucina sino ad un'altezza di circa ml 1,60;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con vetro semplice e doppia finestra in alluminio solo sulle porte finestre che danno sul balcone e avvolgibili in pvc;
- Portoncino in legno.

Impianti:

- Termico: caldaia a metano marca BAXI modello eco3, elementi radianti in ghisa;
- Impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione del fabbricato. Il contatore è posizionato su un locale al piano terra.



- Impianto idrico da controllare.

Stato di conservazione appena SUFFICIENTE.

DIMENSIONI

Appartamento al piano primo di superficie lorda mq 113,00, altezza media ml 3,15,

Balcone mq 11,30.

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

Urbanistica:

Diversa distribuzione degli spazi interni.

Costo per la messa in regola:

- Oneri per Scia in Sanatoria	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria Scia in Sanatoria	€ 60,00
- SCA (agibilità) oneri	€ 416,00
- Onorario e certificazioni di conformità impianti	€ 1.500,00
TOTALE	€ 2.976,00

Catastale:

Da un controllo effettuato sono emerse le seguenti irregolarità:

Non è indicata la finestra il tramezzo che divide il ripostiglio dal balcone non esiste.

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: MONTE SAN PIETRANGELI(FM),

Via: VIA G. VERDI N°33.

Dati catastali: Fg. 13, part. 384, subalterno 9

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Appartamento piano primo (sup. lorda)	Mq 113,00	100%	Mq 113,00
Balcone	Mq 11,30	30%	Mq 3,39
Superficie commerciale totale			Mq 116,39

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
FATTORI POSIZIANALI	
Posizione relativa alla zona OMI: Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc	
Normale	0,0
Servizi pubblici: poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	





Lontani (>300m <3000m)	0,0
Trasporti pubblici: treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	
Lontani (>300m <3000 m)	0,0
Servizi commerciali: Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	
Lontani (>300m <3.000)	+0,1
Verde pubblico: Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc	
Lontani (>300m <3.000)	0,0
Dotazione di parcheggi: Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi e non a pagamento	
Normale	0,0
CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'EDIFICIO	
Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 anni	-30,0
Livello manutentivo complessivo	
Scadente (Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni)	0,0
Finiture	
Economiche (Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.)	0,0
Caratteristiche architettoniche	
Normali	0,0
Pertinenze Comuni	
Normali	0,0
Androne	
Normale	0,0
Prospicienza	
Normale	0,0
Sicurezza	
Normale	0,0
Ascensore	
Assente	-0,5
Numero unità nel fabbricato	
Da 3 a 9	0,0
Piani fuori terra	
Oltre 2 (fattore x piano)	-0,1
Destinazione prevalente del fabbricato	
Residenziale	0,0
CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITA'	
Livello manutentivo complessivo	
Scadente (Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni)	-3,0
Finiture	
Economiche (Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.)	-1,0
Caratteristiche architettoniche	
Normali (Pianta, volumi e geometrie semplici)	0,0
Piano (Nel caso di appartamento condominiale)	
Secondo	0,0
N. piani interrati	
0	0,0
Bagni e servizi	
Bagni (n.3 camere – n.1 bagni x fattore 0,3)	-0,3
Vista esterna	





Normale	0,0
<u>Esposizione</u>	
Normale	0,0
<u>Luminosità</u>	
Normale	0,0
<u>Impianti</u>	
Economici	-0,9
<u>Spazi interni</u>	
Normali	0,0
<u>Distribuzione interna</u>	
Normale	0,0
Coefficiente di merito globale	-34,80

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ	€ 850,00
Valore:	€ 98.931,50 = €/mq 850,00 x mq 116,39
Valore calcolato con coefficiente di merito	<u>-€ 34.428,16</u> = - (34,80% di € 98.931,50)
VALORE DI STIMA	€ 64.503,34
DETRAZIONI PER IRREGOLARITA	<u>€ 3.426,00</u>
VALORE DI STIMA	€ 61.077,34
VALORE ARROTONDATO	€ 61.077,00
VALORE STIMATO € 61.077,00 (eurosessantunomilasettantasette/00)	

L FORMAZIONE DI LOTTI:

Non esistono lotti.

M STATO DI POSSESSO:

Libero.

N SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ':

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:

Non esistono lotti.

Q PERIZIA DI STIMA REDATTA PRIVA DELLE GENERALITÀ' DEL**DEBITORE:**

Vedi allegato n. 8





R CHECK LIST:

Vedi allegato n. 9.

S AGGIORNAMENTO CONSRVATORIA:

Vedi allegato n.10.

Fermo li 28.06.2024

Geom. Marco Burattini

