

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 162/2024
promossa da:
INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI ORGANA SPV S.R.L.)
contro



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI

R.G.N.R. 162/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI ORGANA SPV S.R.L.)

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT.SSA Giorgia Cecchini

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 1 di 23



**TRIBUNALE ORDINARIO DI
FERMO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.N.162/2024**

- 1) Dall'esame della documentazione, art. 567, 2 comma c.p.c., risulta:
 - A) Il creditore ha depositato Certificato Notarile a firma del Dott. NICCOLO' TIECCO, Notaio in PERUGIA, (PG), certificato che copre il ventennio, data del pignoramento immobiliare del 09/12/2024, Reg. Gen. n. 11517, Reg. Part. n.8522.
 - 2) I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 09.12.2024. Si allega visura storica delle due proprietà. **(Allegato n.1)**
 - 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del sig. [REDACTED].

Si allega Estratto per Riassunto dei Registri degli Atti di Matrimonio del Comune di MONTEGRANARO. **(Allegato n.2)**

A IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Immobili siti in MONTEGRANARO in VIA ADELIO FRANCESCHETTI n.18, formata da un appartamento al piano primo e garage al piano seminterrato.



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



Abitazione



Garage



Confini:

Abitazione: Nord e Sud Est corte del subalterno n.5 (Pieragostini Marco), Ovest subalterno n.8 (Elladj Jessica +1) subalterno n.7 (Ottavi Dominga Cristhiana), salvo altri;

Garage: Nord e Est corte del subalterno n.5 (Pieragostini Marco), Sud subalterno n.1 bene comune non censibile rampa, Ovest subalterno n.10 (Ottaviani Dominga), salvo altri.

Dati catastali:

Abitazione

Immobili censiti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio, catasto dei fabbricati del Comune di Montegranaro, **Foglio di mappa n.25, particella n. 715, subalterno n.6.**



Garage

Immobili censiti all' Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio, catasto dei fabbricati del Comune di Montegranaro, Foglio di mappa n.25, particella n. 715, subalterno n.9.

Vista l'ampia disponibilità di parcheggi all'aperto, tenuto conto che ogni abitazione facente parte del compendio immobiliare, è dotata di proprio garage, la vendita del singolo garage è poco conveniente.

Si consiglia una vendita del compendio immobiliare come unico lotto, cosicché l'aggiudicatario possa diventare proprietario di una abitazione con annesso garage privato.

B DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:

Abitazione

Appartamento al piano primo con ingresso indipendente dalla pubblica via.

L'unità abitativa si trova in **buono stato di conservazione** ed è formata da soggiorno/cucina con ampio balcone, numero due camere con balcone e un bagno.

Attraverso scala interna si accede al piano secondo dove è presente un locale con ampio balcone e un bagno con balcone.



Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 162/2024
promossa da:
INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI ORGANA SPV S.R.L.)
contro



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



Garage

Attraverso rampa condominiale si accede al garage posto al piano seminterrato di in buono stato di conservazione.

Attraverso ascensore condominiale il garage è collegato con l'abitazione.



Gli immobili non rientrano 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:

Immibile edificato dopo il 2 settembre 1967

D COSTRUZIONE INIZIATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL 2 SETTEMBRE 1967: (Allegato n.11)

- Permesso a Costruire n.2007/110, pratica edilizia n.2007/281, posizione n.2007/250238 rilasciata dal Comune di Montegranaro in data 09.08.2007;
- Permesso a Costruire n.2008/19, pratica edilizia n.2008/130, posizione n.250238 rilasciata dal Comune di Montegranaro in data 01.04.2008;
- DIA presentata al Comune di Montegranaro in data 09.04.2009, protocollo n. 6580;
- Richiesta di agibilità presentata in data 05.08.2009 protocollo n. 14448;

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 MONTEGRANARO con la seguente identificazione:



Foglio di mappa n.25, particella n. 715, subalterni:

- **subalterno n.6**, VIA ADELIO FRANCESCHETTI N.20, piano T, 1, 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 103,00, totale escluse aree scoperte mq 95,00 rendita catastale € 255,65;

- **subalterno n.9**, VIA ADELIO FRANCESCHETTI N.20, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 26, rendita catastale € 63,11;

Proprietà: [REDACTED], nato a [REDACTED],
[REDACTED], proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni;

- **subalterni nn.1 – 2 - 3**, beni comune non censibili rampa al piano seminterrato, ascensore, uscita pedonale piano seminterrato.

Dall'esame della documentazione (visura e planimetria) sono emerse le seguenti incongruità:

Subalterno 6: nella planimetria NON SONO PRESENTI I BALCONI DEL PIANO 2.

E' stata aggiornare la planimetria.

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

Alla data della notifica del pignoramento immobiliare, 09/12/2024, gli immobili risultavano intestati alla sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED],
[REDACTED], proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni.

H PROVENIENZA DEL BENE: (Allegato n.4)

Atto di COMPRAVENDITA, Notaio Dott. Enrico Marchetti di Porto San Giorgio, del 19/04/2012 n. Rep. 11747/4098, trascritto in data 10/05/2012 numero Generale 3337, numero Particolare 2272, a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED],
[REDACTED], proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni contro MONTEGRANARO COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Monte San Giusto c.f. 01618200438.

Copertura del ventennio: (Allegato n.5)

- Atto di compravendita, Notaio Dott. **Michele Gentilucci di Morrovalle (MC)**, del 30/03/2007 n. Rep. **32772/8257**, trascritto in data **27/04/2007** numero Generale **4612**, numero Particolare **2738 a favore della** MONTEGRANARO COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Monte San Giusto c.f. 01618200438, contro IMMOBILIARE GI.MA. S.R.L. con sede in Macerata, c.f. 01343180434



- Atto di compravendita, Notaio Dott. **Walter Fileni di Porto San Giorgio (FM)**, del 10/07/1999 n. Rep. **102327**, trascritto in data **02/08/1999** numero Generale **5820**, numero Particolare **3757 a favore della IMMOBILIARE GI.MA. S.R.L.** con sede in Macerata, c.f. 01343180434, contro [REDACTED] nata a Montegranaro (FM) il [REDACTED].

I VALORE DELL'IMMOBILE:

Estratto Campione del Mercato Immobiliare

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato.

Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento.

Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Montegranaro (FM), VIA ADELIO FRANCESCHETTI SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 715 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 112,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A
Data DAT	03/2021
Prezzo PRZ (€)	95.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	112,50
pMED (€/mq)	844,44

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 844,44$$





A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 833 al metro quadro**, con una **diminuzione del 4,58% rispetto a Marzo 2024** (873 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montegranaro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di **€ 945 al metro quadro**.

Si ritiene di assegnare un valore al mq pari ad € 850,00

Descrizione del bene

Appartamento

Appartamento al piano primo e secondo in buono stato di conservazione dotato di ingresso indipendente dalla pubblica via.

L'abitazione è composta da ingresso cucina, disimpegno, numero due camere, e un bagno per complessivi mq 79,33 di superficie lorda.

Sono presenti balconi per complessivi mq 33,70.

Attraverso scala interna si accede alla mansarda formata da un vano e un bagno per complessivi mq 22,00 di superficie lorda e numero due balconi per complessivi mq 24,22.

Rifiniture:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nella zona giorno (cucina soggiorno) e nel bagno piano secondo;
- parquet camere e disimpegno e vano piano secondo;
- pareti tinteggiate con la sola eccezione dei bagni dove sono presenti piastrelle in ceramica.
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in pvc con vetro termico e persiane in pvc;
- Portoncino tipo blindato.

Impianti:

- Termico: Riscaldamento con elementi radianti in acciaio e caldaia a



metano marca RIELLO modello OBLO IN 24 KIS 25;

- Impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione del fabbricato;

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

Urbanistica:

Nessuna irregolarità a livello urbanistico.

Catastale:

Da un controllo effettuato sono emerse le seguenti irregolarità:

Nella planimetria catastale non sono riportati i balconi del piano secondo (mansarda).

E' STATA AGGIORNATA LA PLANIMETRIA CATASTALE

Garage

Attraverso rampa condominiale e/o ascensore condominiale si accede al garage posto al piano seminterrato di superficie lorda pari a mq 28,32.

Rifiniture:

- pavimenti del tipo resina;
- pareti tinteggiate;
- infissi serranda in ferro del tipo basculante;

Impianti:

- Impianto elettrico esterno;
- Impianto idrico è presente un punto d'acqua.

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

Urbanistica:

Nessuna irregolarità a livello urbanistico.

Catastale:

Nessuna irregolarità di tipo catastale.

Situazione Condominiale

Non esiste condominio.

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: MONTEGRANARO (FM),
Via: VIA ADELIO FRANCESCHETTI n.18;
abitazione piano 1-2 / garage piano seminterrato
Dati catastali: Fg. 5, part. 261, subalterni nn. 6 (abitazione) 9 (garage)



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Abitazione di tipo civile piani primo	Mq 79,33	100%	Mq 79,33
Balconi piano primo	Mq 33,70	30% sino a mq 25 10% oltre ai 25 mq	Mq 8,37
Mansarda piano secondo	Mq 22,00	50%	Mq 11,00
Balconi mansarda	Mq 24,22	30%	Mq 7,27
Garage	Mq 28,32	50%	Mq 14,16
Superficie commerciale totale			Mq 120,13

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ	€ 250,00
Valore stimato:	€ 102.110,50 = (€/mq 850,00 x mq 120,13)
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	€ 102.110,00

VALORE STIMATO € 102.110,00,00 <i>(eurocentoduemilacentodieci/00)</i>

L FORMAZIONE DI LOTTI:

Vista l'ampia disponibilità di parcheggi all'aperto, tenuto conto che ogni abitazione facente parte del compendio immobiliare, è dotata di proprio garage, la vendita del singolo garage è poco conveniente.

Si consiglia una vendita del compendio immobiliare come unico lotto, cosicché l'aggiudicatario possa diventare proprietario di una abitazione con annesso garage privato.

M STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig. Ciccola Fabrizio.

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:

Lotto unico composto da abitazione piano primo e secondo con pertinenza garage piano seminterrato.

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.

T URBANISTICA

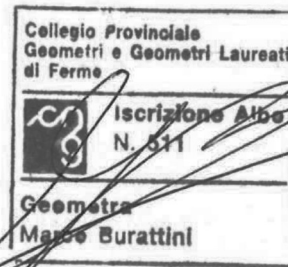
Vedi allegato n.11

U CERTIFICATI APE

Vedi allegato n.12

Fermo li 09/05/2025

Geom. Marco Burattini



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

