

Espropriazione Immobiliare  
R.G.N.R. 65/2024  
promossa da:  
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. (MANDATARIA DI AMCOASSET  
MANAGEMENT COMPANY S.R.L.)

**ALLEGATO N.8**



**TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI**

**R.G.N.R. 65/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA  
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.  
(MANDATARIA DI AMCOASSET MANAGEMENT COMPANY S.R.L.)

DEBITORE



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](mailto:marcoburattini64@gmail.com)

PEC: [marco.burattini@geopec.it](mailto:marco.burattini@geopec.it)

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini



**TRIBUNALE ORDINARIO DI  
FERMO  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
R.G.N.65/2024**

- 4) 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 BARBAGALLO, Notaio in PALERMO, (PA), certificato che copre il ventennio, data del pignoramento immobiliare del 18/04/2024, Rep. n. 557.  
5) I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 17.05.2024.

Si allega visura storica delle due proprietà. **(Allegato n.1)**

- 6) Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile della sig.ra

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

**A IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Unità abitativa in Campofilone in Via Abaziale n.6 – 8, formata da due appartamenti.



Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini





**Confini:** Via Abaziale, proprietà aventi causa, Vicolo degli Orti, proprietà salvo altri.”

**Dati catastali:**

Immobili censiti all’Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio, catasto dei fabbricati del Comune di Campofilone,

**Foglio di mappa n.5, particella n. 261, subalterni 4 e 9.**

L’unità abitativa formata dai subalterni 4 e 9 **NON È DIVISIBILE.**

**B DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:**

Unità abitativa su più piani, piano seminterrato, terra, primo e secondo, in **cattivo stato di conservazione** sito nel centro storico del Comune di Campofilone, con ingressi da Via Abaziale, numeri civici 6 e 8 e da Vicolo degli Orti.

Internamente è stata demolita la scala interna che permetteva di raggiungere il piano primo, è presente la scala che collega il piano primo con il piano secondo e la scala che, dal piano terra, consente di raggiungere il piano seminterrato.

L’unità abitativa risulta priva di divisori, pavimenti, impianti, infissi interni, gli infissi esterni, dove presenti sono fatiscenti.

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini



Espropriazione Immobiliare  
R.G.N.R. 65/2024  
promossa da:  
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. (MANDATARIA DI AMCOASSET  
MANAGEMENT COMPANY S.R.L.)  
contro



Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini





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 prima il 2 settembre 1967**

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

Presso il Comune di Campofilone è presente la seguente pratica edilizia:

- Pratica Edilizia n.6/2001 per lavori di "*Ristrutturazione di fabbricato esistente con cambio di destinazione al piano seminterrato e modifiche interne ed esterne del fabbricato sito in Via Abaziale n°4-6*".
- Richiesta del 20 marzo 2002 per integrare la precedente pratica con "*fusione delle unità immobiliari*"

Non è stata presentata la comunicazione d'inizio dei lavori, la pratica risulta scaduta.

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini





immobili risultavano intestati alla : [REDACTED]  
[REDACTED], proprietario 1/1 in  
regime di separazione dei beni.

**H PROVENIENZA DEL BENE: (Allegato n.4)**

Atto di COMPRAVENDITA, Notaio Dott. Alessandro Mori, del 31/07/2006 n. Rep.  
5789, trascritto in data 09/08/2006 numero Generale 8627, numero Particolare 5397.

**Copertura del ventennio: (Allegato n.5)**

- Con atto di compravendita, Notaio Dott. Alessandro Mori, del 31/07/2006 n.  
Rep. 5789, trascritto in data 09/08/2006 numero Generale 8627, numero Particolare  
5397 la Sig.ra [REDACTED] acquistava l'unità abitativa composta dai subalterni  
4 e 9 della particella 261 del foglio di mappa n. 5 del Comune di Campofilone, dai  
Sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED], proprietario per 1/2 e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per 1/2.

- Con atto di compravendita, Notaio Dott. Luciano Variale, del 05/06/2002 n.  
Rep. 60399, trascritto in data 13/06/2002 numero Generale 4370, numero Particolare  
2924 i [REDACTED]  
[REDACTED], proprietario per 1/2 e [REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria per 1/2, acquistavano dai sig.ri  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per 1/18, [REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria per 1/18, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] il seguente immobile:

Unità abitativa descritta catastalmente al foglio di mappa n.5 del Comune di  
Campofilone, particella n. 261 subalterno 9.

- Con atto di compravendita, Notaio Dott. Luciano Variale, del 05/06/2002 n.  
Rep. 60399, trascritto in data 13/06/2002 numero Generale 4370, numero Particolare  
2924 i Sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED], proprietario per 1/2 e [REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria per 1/2, acquistavano dai sig.ri  
[REDACTED]  
[REDACTED], proprietario per 1/3, [REDACTED]

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini





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

**Descrizione del bene**

Unità abitativa su più piani, piano seminterrato, terra, primo e secondo, in **cattivo stato di conservazione** sito nel centro storico del Comune di Campofilone, con ingressi da Via Abaziale, numeri civici 6 e 8 e da Vicolo degli Orti.

Internamente è stata demolita la scala interna che permetteva di raggiungere il piano primo, è presente la scala che collega il piano primo con il piano secondo e la scala che, dal piano terra, consente di raggiungere il piano seminterrato.

L'unità abitativa risulta priva di divisori, pavimenti, impianti, infissi interni, gli infissi esterni, dove presenti sono fatiscenti.

**Irregolarità di natura urbanistica e catastale**

**Urbanistica:**

Sono stati effettuati dei lavori in assenza della comunicazione di inizio lavori.

Il Permesso di Costruire 06/2001 risulta scaduto.

**Catastale:**

Da un controllo effettuato sono emerse le seguenti irregolarità:

**Subalterno 4:** nella planimetria vengono riportati i piani seminterrato, primo e secondo mentre nella visura vengono indicati i piani terra, primo e secondo, l'indirizzo è errato in quanto l'esatto nome della via è ABAZIALE.

**Subalterno 9:** l'indirizzo è errato in quanto l'ingresso è su Via Abaziale e non su Piazza Umberto I.

Per regolarizzare la situazione catastale occorre presentare un'istanza di rettifica per ogni subalterno.

Costo per la messa in regola:

- diritti di segreteria per presentazione nuova planimetria catastale € 200,00
- TOTALE € 200,00**

**Situazione Condominiale**

Non esiste condominio

**VALUTAZIONE E STIMA**

**IMMOBILI**

**Comune:** CAMPOFILONE (FM),  
**Via:** VIA ABAZIALE 4-6, abitazione piano S1-T-1-2  
**Dati catastali:** Fg. 5, part. 261, subalterni 4 e 9

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. comm.</b>
---------------------------------------	-------------------	---------------------	-------------------

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini



Abitazione di tipo civile piani S1-T-1-2	Mq 253,00	100%	Mq 253,00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>Mq 253,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ</b>	<b>€ 250,00</b>
Valore stimato:	€ 63.250,00 = (€/mq 250,00 x mq 253,00)
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 63.250,00</b>
<b>DETRAZIONI PER IRREGOLARITA'</b>	<b>€ 200,00</b>
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 63.050,00</b>
<b>VALORE STIMATO € 63.050,00</b> <b>(eurosessantatremilacinquanta/00)</b>	

**L FORMAZIONE DI LOTTI:**

L'immobile risulta NON DIVISIBILE causa la mancanza di autonoma funzionalità delle due unità.

**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:**

Unità abitativa su più piani, piano seminterrato, terra, primo e secondo, in **cattivo stato di conservazione** sito nel centro storico del Comune di Campofilone, con ingressi da Via Abaziale, numeri civici 6 e 8 e da Vicolo degli Orti.

Internamente è stata demolita la scala interna che permetteva di raggiungere il piano primo, è presente la scala che collega il piano primo con il piano secondo e la scala che, dal piano terra, consente di raggiungere il piano seminterrato.

L'unità abitativa risulta priva di divisori, pavimenti, impianti, infissi interni, gli infissi esterni, dove presenti sono fatiscenti.

**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 15/01/2025

*Geom. Marco Burattini*



Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini

