

ALLEGATO N.8



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI

R.G.N.R. 28/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.

DEBITORE:



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.28/2022**

- 3) Dall'esame della documentazione di cui all'arti 567 2 comma c.p.c. risulta:
B) Il creditore ha depositato Certificazione Notarile a firma del Dott. Alfonso Rossi Notaio di Porto Sant'Elpidio (FM), certificazione che copre il ventennio a partire dalla data del pignoramento immobiliare del 07/03/2022.

Primo atto: acquisto del terreno da parte del Comune di Porto Sant'Elpidio, atto del 03/08/1978 Rep. n°2365.

- 4) I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 30.03.2006. Si allega visura storica delle due proprietà. **(Allegato n.1)**

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile del sig. [REDACTED].

Si allega l'estratto di matrimonio del sig. [REDACTED]. **(Allegato n.2)**

A IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- Appartamento di tipo civile sita in Porto Sant'Elpidio (FM), Via Martiri delle Foibe N.16, piano primo, confinante vano scala, DAUNION COSTRUZIONI S.R.L. su tre lati, salvo altri.”
- Garage sito in Porto Sant'Elpidio (FM), Via Martiri delle Foibe N.26, al piano seminterrato, confinante a sud con area condominiale (area di manovra), est e ovest con DAUNION COSTRUZIONI S.R.L. salvo altri.

Dati catastali:

Immobili censiti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio, catasto dei fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio di mappa n.25, particella n. 481, subalterno n.17, Via Martiri delle Foibe n. 16, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 86, escluse aree scoperte mq 80, rendita catastale € 482,89.
- Foglio di mappa n.25, particella n. 481, subalterno n.65, Via Martiri delle Foibe n. 26, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza Mq 35, rendita catastale € 105,77.

Proprietà':

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile non è divisibile in lotti in quanto va in vendita la sola quota parte dell'esecutato.

B DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

-Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, lato est, composto soggiorno cucina, bagno, disimpegno, numero due camere da letto, bagno e balconi.

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

La vendita è soggetta ad IVA.

-Garage al piano seminterrato primo raggiungibile attraverso rampa condominiale.

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

La vendita 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:

Il fabbricato in cui è inserito l'unità immobiliare dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] è stato realizzato in forza delle presenti autorizzazioni da parte del Comune di Porto Sant'Elpidio:

- Concessione Edilizia n.6027 prot. n.7427del 04/11/2002;
- Permesso a Costruire n.184 prot. n.2742 del 14/04/2004;
- Denuncia Inizio Attività del 03/03/2006;
- Comunicazione fine lavori e richiesta di agibilità del 05/05/2006.

E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

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

- Foglio di mappa n.25, particella n. 481, subalterno n.17, Via Martiri delle Foibe n. 16, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 86, escluse aree scoperte mq 80, rendita catastale € 482,89.

Proprietà

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Foglio di mappa n.25, particella n. 481, subalterno n.65, Via Martiri delle Foibe n. 26, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza Mq 35, rendita catastale € 105,77.

Proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Alla data della notifica del pignoramento avvenuta il 25.02.2022, gli immobili risultavano intestati ai sig.ri:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

H PROVENIENZA DEL BENE: (Allegato n.4)

Con atto del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche (MC), atto del 22.12.2006 rep. n. 99160/9993, trascritto a Fermo in data 02.01.2007 R.G. n.18, R.P. n.14, i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], hanno acquistato gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare dalla società DAUNION COSTRUZIONI S.R.L..

Copertura del ventennio: (Allegato n.5)

- Con atto del Segretario Comunale di Porto Sant'Elpidio Dott. Fabrizio Dorotei, in data 14.06.2002 rep. n. 4444, trascritto a Fermo in data 24.06.2002 R.G. n.4638, R.P. n.3099, la società DAUNION COSTRUZIONI S.R.L., acquistava dal Comune di Porto Sant'Elpidio il terreno ove successivamente veniva edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate.

- Con atto del Notaio Giuseppe Carioli di Porto Sant'Elpidio, in data 23.05.1978 rep. n. 194926, registrato a Fermo in data 03.08.1978 n.2365, il Comune di Porto Sant'Elpidio ha

acquistato il terreno.

I VALORE DELL'IMMOBILE:

Il metodo di stima adottato per la valutazione degli immobili è il “sintetico comparativo” ottenuto per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

La valutazione terrà conto dell'andamento immobiliare, oltre ai fattori intisichi ed estrinseci dell'immobile, in particolare si considererà la vicinanza dei servizi di prima necessità oltre alla tipologia costruttiva del fabbricato, il grado di finitura, la vetustà, ecc. Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadrato, e la superficie che andremo a ricercare è la superficie commerciale, che è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni.

Per quanto riguarda i vani accessori (cantine, terrazzi, balconi, posti auto ecc.) la loro superficie, deve essere corretta da coefficienti che la rapporti in qualche modo alla superficie abitativa degli alloggi, in modo da moltiplicare il valore unitario tipico, espresso al metro quadrato, per un dato unico, anziché più valori da sommare in successione. (*D.P.R. n°138 del 1998 allegato C*).

Ai vani con altezza media inferiore a ml 2,70 “*altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione (Decreto Ministeriale Sanità del 5.07.1975 pubblicato sulla G.U. n°190 del 18.07.1975)*”, verrà applicato un coefficiente pari al 75% della superficie.

Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultati: Borsino immobiliare, quotazioni OMI, agenzie immobiliari di compravendita operanti nella zona e esperienza personale.

Il calcolo per il reale valore dell'immobile da stimare, terrà conto dei coefficienti di merito riportati nella tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008.

Inoltre, in caso di irregolarità urbanistica e catastale, verranno decurtati i costi per la loro regolarizzazione.

Immobile in Porto Sant'Elpidio (Appartamento)

- Appartamento al piano primo in Porto Sant'Elpidio, Via Martiri delle Foibe n.16.
- Superficie commerciale mq 78,06, balcone mq 20,15, altezza del piano ml. 2,70
- Quota di possesso:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Identificativo catastale: Foglio di mappa n.25, particella n. 481, subalterno n.17, Via Martiri delle Foibe n. 16, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale Mq 86, superficie catastale escluse aree scoperte Mq 80, rendita catastale € 482,89

Descrizione del bene

- Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto ingresso-soggiorno con ampio balcone, cucina abitabile, bagno di servizio, disimpegno, numero due camere da letto, di cui una con balcone e bagno.

Tipologia costruttiva:

Struttura intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento, tamponature e tramezzi in laterizi forati intonacati internamente, pareti esterne risultano intonacate.

Rifiniture interne:

Pavimenti:

ingresso, cucina e bagni in piastrelle di ceramica poste in opera a rombo, camere parquet.

Pareti:

Bagni rivestite in ceramica sino ad un'altezza di ml 2,00, i restanti vani hanno pareti tinteggiate.

Infissi esterni ed interni:

Infissi esterni; intelaiatura in pvc con vetro termico e persiane in legno.

Portone d'ingresso del tipo blindato.

Infissi interni in legno tamburato.

Impianti:

Termico: caldaia a gas metano con elementi radianti in alluminio, è presente una pompa di calore marca MITSUBISHI con split in camera e cucina.

Elettrico: risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato.

L'appartamento risulta in fase di ristrutturazione

Finiture interne: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, infissi interni in legno e infissi esterni in legno con vetro semplice dotati di avvolgibili in pvc.

L'unità è dotata di impianto termico con caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio, impianto idrico ed elettrico risalente all'epoca di costruzione.

Non esiste documentazione che attesti la realizzazione degli impianti alla perfetta regola d'arte.

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

Da un controllo effettuato sono emerse LE SEGUENTI IRREGOLARITA' A LIVELLO URBANISTICO E' CATASTALE:

E' in fase di realizzazione una cabina armadio in cartongesso, intervento ancora in fase di realizzazione, modifica non autorizzata dal Comune e non presente nella planimetria catastale.

Immobile in Porto Sant'Elpidio (Garage)

- Garage al piano seminterrato primo in Porto Sant'Elpidio, Via Martiri delle Foibe n.26,
- Superficie commerciale mq 36,80, altezza del piano ml. 3,00

Quota di possesso:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietario per ½;

[REDACTED]

[REDACTED]

- Identificativo catastale: Foglio di mappa n.25, particella n. 481, subalterno n.65, Via Martiri delle Foibe n. 26, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza Mq 35, rendita catastale € 105,77.

Descrizione del bene

- Garage al piano primo seminterrato.

Rifiniture interne:

Pavimenti:

Al grezzo.

Pareti:

Tinteggiate.

Infissi esterni ed interni:

Serranda basculante

Impianti:

Non presenti

Il garage si presenta in cattivo stato di conservazione, è presente una ampia macchia di umidità proveniente dalla bocca di lupo.

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

Da un controllo effettuato sono emerse LE SEGUENTI IRREGOLARITA' A LIVELLO URBANISTICO E' CATASTALE:

E' in fase di realizzazione soppalco con relativo locale sottostante, intervento mai autorizzato dal Comune.

Variatione non presente nella planimetria catastale.

Costo regolarizzazione urbanistica e catastale:

- Sanzione urbanistica	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria per Scia in sanatoria	€ 250,00
- Diritti di segreteria per Sca (abitabilità abitazione)	€ 416,00
- Onorario presentazione Scia in Sanatoria	€ 800,00
- Onorario presentazione Sca	€ 300,00
- Diritti di segreteria variazione catastale	€ 100,00
- Onorario presentazione variazione catastale	€ 450,00
TOTALE	€ 3.316,00

Certificato Energetico APE

Non è possibile redigere il Certificato Energetico APE in quanto non presenti i libretti della caldaia e della pompa di calore.

Situazione Condominiale

Situazione condominiale dei sig. Giaconi Fabrizio

- Spese ordinarie e straordinarie anno 2023 da pagare	€ 1.758,47
- Spese ordinarie e straordinarie anno 2023 pagate	€ 0,47
DEBITO	€ 1.758,47

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: Porto Sant'Elpidio (FM).
Via: Via Martiri delle Foibe n°26, appartamento al piano primo
Dati catastali: Fg. 25, part. 481, sub. 17 abitazione – sub. 65 garage

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Abitazione piano Primo	Mq 78,06	100%	Mq 78,06
Balcone	Mq 20,18	30%	Mq 6,05
Garage	Mq 36,80	50%	Mq 18,40
Superficie commerciale totale			Mq 102,51

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 (>300 <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	
Vicini (< 300m)	+0,1

<u>Dotazione di parcheggi:</u> Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi e non a pagamento	
Normale	0,0
<i>CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'EDIFICIO</i>	
<u>Stato conservativo</u>	
Realizzato da 20 - 30 anni	-20,0
<u>Livello manutentivo complessivo</u>	
Normale (Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni)	0,0
<u>Finiture</u>	
Normali	0,0
<u>Caratteristiche architettoniche</u>	
Normali	0,0
<u>Pertinenze Comuni</u>	
Normali	0,0
<u>Androne</u>	
Normale	0,0
<u>Prospicienza</u>	
Normale	0,0
<u>Sicurezza</u>	
Normale	0,0
<u>Ascensore</u>	
Presente	0,5
<u>Numero unità nel fabbricato</u>	
Da 3 a 9	0,0
<u>Piani fuori terra</u>	
2	0,5
<u>Destinazione prevalente del fabbricato</u>	
Residenziale	0,0
<i>CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITA'</i>	
<u>Livello manutentivo complessivo</u>	
Normale (Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni)	-3,0
<u>Finiture</u>	
Economiche (Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.).	-1,0
<u>Caratteristiche architettoniche</u>	
Normali (Pianta, volumi e geometrie semplici)	0,0
<u>Piano</u> (Nel caso di appartamento condominiale)	
Secondo	0,0
<u>N. piani interrati</u>	
1	1,0
<u>Bagni e servizi</u>	
Bagni (n.2 camere – n.2 bagni x fattore 0,3)	0,0
<u>Vista esterna</u>	
Normale	0,0
<u>Esposizione</u>	
Normale	0,0
<u>Luminosità</u>	
Normale	0,0
<u>Impianti</u>	
Normali	0,0

<u>Spazi interni</u>	
Normali	0,0
<u>Distribuzione interna</u>	
Normale	0,0
Coefficiente di merito globale	-21,8

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ	€ 900,00
Valore stimato:	€ 109.359,00 = € 900,00 x mq 121,51
Valore coefficiente correttivo	- € 22.965,39 = 21,80% di € 109.359,00
TOTALE	€ 86.393,61
Spese condominiali anno 2023	- € 1.758,47
Costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale	- € 3.316,00
TOTALE VALORE DI STIMA	€ 81.319,14
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	€ 81.319,00

VALORE STIMATO € 81.319,00
(EUROOTTANTUNOMILATRECENTODICIANNOVE/00)

Quota di proprietà del sig. [REDACTED] pari ad ½

Valore stimato € 81.319,00 / 2 = € 40.659,50

(EUROQUARANTAMILASEICENTOCINQUANTANOVE/50)

Valore quota sig. [REDACTED] € 40.659,50

L FORMAZIONE DI LOTTI:

L'immobile non risulta divisibile in lotti.

M STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

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 abitazione) n. 6 (planimetria garage).

Vedere allegato n. 7 (documentazione fotografica)

P DESCRIZIONE DEL LOTTO:

L'immobile non risulta divisibile in lotti.

Q PERIZIA DI STIMA REDATTA PRIVA DELLE GENERALITÀ' DEL

DEBITORE:

Vedi allegato n. 8

R CHECK LIST:

Vedi allegato n. 9

Fermo li 29.08.2023

Geom. Marco Burattini



Allegati:

- 12) Visure storiche;
- 13) Estratto di matrimonio;
- 14) Documentazione catastale;
- 15) Titolo di proprietà;
- 16) Certificato notarile;
- 17) Planimetria;
- 18) Documentazione fotografica;
- 19) Perizia di stima priva delle generalità del creditore;
- 20) Check list;
- 21) Situazione condominiale;
- 22) Visure conservatoria immobiliare.