

STUDIO TECNICO Geom. Marco Burattini
Via Antonio Perpentì n°14
63900 - FERMO (FM)
Partita IVA: 01208590446
Codice fiscale: BRTMRC64T19A271Q
Telefono: 0734.213021 - Fax: 0734.224029
Cellulare: 368.3209932
e-mail: marcoburattini64@gmail.com
pec: marco.burattini@geopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare

R.G. N. 105/2012 Es. Imm.

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI VERBANIA SECURITISATION S.R.L.)

contro



Relazione di Stima



In data 25-05-2020, il sottoscritto Geom. Marco Burattini, domiciliato in Fermo, Via Antonio Perpentini n°14, prestava giuramento come perito estimatore dell'Esecuzione Immobiliare n°105/2012. Prestato giuramento, lo scrivente ha espletato i preliminari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei RR.II. di Fermo e Catasto di Ascoli Piceno).

In data 02/09/2020, mezzo pec, l'ente Marche Servizi Giudiziari Srl fissava per il giorno 08/09/2020 ore 11,00, il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Operazioni rinviate al giorno 14.09.2020.

#####

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. n°862 del 16.05.2012, trascritto in data 14/06/2012 Reg. Part. n°3139 Reg. Gen. n°8636, la "ITALFONDIARIA S.P.A." sedente in Roma, via Crucci n°131 C.F. 00399750587 chiedeva il pignoramento immobiliare ai danni del sig. [REDACTED]

[REDACTED], sul seguente immobile:

"villetta a schiera con corte di pertinenza e garage sita in Monte Urano, via Po, n.12, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 9 con le particelle:

- 761 sub. 3 appartamento ai piani terra, primo, secondo e primo seminterrato, categoria A/7, classe 3, vani 7 rendita catastale € 867,65;
- 761 sub. 2 garage al piano seminterrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, rendita catastale € 34,09.

confinante con proprietà [REDACTED], via Po, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri.

Dall'esame della documentazione depositata risulta:

- a) Il creditore procedente ha depositato in data 23-10-2012 la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche; **(Allegato n°1)**
- b) La certificazione delle iscrizioni compre un periodo superiore ai venti anni tra la trascrizione del pignoramento;
- c) La certificazione delle trascrizioni a favore e contro parte dall'atto di acquisto dell'immobile



(atto Notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo, Rep. n. 5662/16978 del 28.06.1989, trascritto il 06.07.1989 al Reg. Part. n. 2876) e copre il ventennio sino alla trascrizione di pignoramento (trascritto in data 14/06/2012 Reg. Part. n°3139 Reg. Gen. n°8636).

Nel Certificato Notarile non viene riportato (trascrizione contro) l'atto di donazione del 25.09.2006 rep. 209549, notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio DONAZIONE ACCETTATA (n.6633.1/2006) con cui il sig. ██████████ dona l'usufrutto ai due figli riservandosi la nuda proprietà;

Nel Certificato Notarile

- 1) non viene allegata la documentazione catastale storica;
- 2) non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato.

Si allega certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Martinsicuro, comune di residenza del ██████████

██████████ in cui risulta che lo stato civile è **LIBERO**. *(Allegato n°2)*

Alla data di acquisto il sig. ██████████ risultava coniugato con la sig.ra ██████████, matrimonio contratto in Monte Urano (AP) il 27.03.1989, in regime di **separazione** dei beni.

(Allegato n°3)

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1. – UBICAZIONE

Villetta a schiera con corte di pertinenza e garage sita in Monte Urano, via Po, n.12

1.2. CONFINI:

Nord ██████████.- ██████████., sud ██████████., ovest ██████████., est via Po salvo altri,

1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Allegato n°4)

Foglio di mappa n° 9 del Comune di Monte Urano, particella n°761, subalterni:

- *sub. 3 appartamento ai piani terra, primo, secondo e primo seminterrato, categoria A/7, classe 3, vani 7 rendita catastale € 867,65;*
- *sub. 2 garage al piano seminterrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, rendita catastale € 34,09.*



Proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.4. FORMAZIONE DI LOTTI

L'immobile risulta non divisibile in lotti.

2) DESCRIZIONE DEL BENE (Allegato n°5)

2.1. Villetta a schiera unifamiliare con corte di pertinenza e garage, sita in Monte Urano, via Po, n.12, edificata nell'anno 1984, formata da struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento e copertura in tegole del tipo canadesi, tamponamenti sono in pannelli termoisolanti intonacati su ambo i lati, gli infissi sono in legno Douglas dotati di persiane in legno, quelli interni sono in legno naturale.

I pavimenti sono in monocottura in ceramica, così come il rivestimento dei bagni e della cucina, per il piano rialzato, seminterrato, garage e i bagni, mentre la scala e i piani primo e il sottotetto sono in parquet.

Per quanto concerne l'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre l'impianto termico è dotato di caldaia alimentata a metano marca BAXI con elementi radianti in ghisa.

Tutti i piani sono collegati da scala interna.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione discreto, da diversi anni non è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che ne avrebbero garantito un migliore stato, sono presenti macchie di umidità derivate da una cattiva impermeabilizzazione dei balconi.

- piano seminterrato:

garage di superficie lorda (S.L.) pari a mq 23,00, cantina wc e vano scala di superficie lorda (S.L.) pari a mq 32,97;

- piano rialzato:



soggiorno, cucina/pranzo e scala per una superficie lorda (S.L.) pari mq 54,72 e corte di mq 24,65 raggiungibile da scala esterna;

- piano primo:

numero due camere, bagno e scala/disimpegno per una superficie lorda (S.L.) pari mq 54,72 e un balcone di mq 5,75

- piano sottotetto:

lavanderia, stenditoio, locale impianti e scala/disimpegno per una superficie lorda (S.L.) pari mq 35,06 oltre ad un ampio terrazzo di mq 16,60

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione urbanistica e quella catastale non si notano incongruenze.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA in quanto l'immobile è stato acquistato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] come persona fisica e non come soggetto con partita IVA.

3) EPOCA DELL'EDIFICAZIONE

Immobile edificato dopo il 2 settembre 1967 con concessione edilizia n°53 del 26.06.1984 e successive varianti:

- Concessione edilizia n°8, pratica edilizia n°371, protocollo n°3157 del 12.03.1986;
- Concessione edilizia n°22, pratica edilizia n°807, protocollo n°3418/2905-88 del 24.03.1989.

4) NATURA URBANISTICA (Allegato n°6)

Nelle Concessioni Edilizie il fabbricato viene identificato con la lettera **A**

Presso il Comune di Monte Urano sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n°8, pratica edilizia n°371, protocollo n°3157 del 12.03.1986 avente ad oggetto *“variante alla concessione edilizia n°53 del 26.06.1984 fasc. n°182 relativa all'edificio “B” ed esecuzione degli edifici **A**– “C” di cui al progetto originario generale da eseguirsi in via Rubicone (attualmente Po)”*.
- Concessione edilizia n°22, pratica edilizia n°807, protocollo n°3418/2905-88 del 24.03.1989, avente ad oggetto *“Rinnovo e variante di cui alla precedente concessione edilizia n°8 del*



12.03.86 per l'edificio "A" e preliminare per l'edificio "C".

- Collaudo statico della palazzina "A" pratica n°12129 del 27.01.1989.
- Autorizzazione di Abitabilità pratica n°371/84 – 807/89 del 15.05.1989

5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Non necessario (fabbricato).

6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (Allegato n°4)

6.1 VISURA STORICA

Subalterno n°3 Abitazione di tipo civile.

- Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989 l'immobile risultava intestato alla ditta "G 6 C. DI SANTARELLI GRAZIANO & CESARE S.N.C. CON SEDE IN MONTE URANO c.f. 00349580449 PROPRIETARIA PER 1000/1000;
- In data 20.06.1989, voltura in atti dal 27.03.1992 repertorio n°56602, rogante notaio Ciuccarelli Lorenzo di Fermo, Reg. Vol. 1 n. 1047 del 06.0731989 (n. 3673.1/1989) l'immobile veniva venduto al sig. [REDACTED];
- Con atto pubblico del 25.09.2006 rep. 209549, notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio DONAZIONE ACCETTATA (n.6633.1/2006) il sig. [REDACTED] donava l'usufrutto ai due figli riservandosi la nuda proprietà e precisamente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Subalterno n°2 Garage.

- Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989 l'immobile risultava intestato alla ditta "G 6 C. DI SANTARELLI GRAZIANO & CESARE S.N.C. CON SEDE IN MONTE URANO c.f. 00349580449 PROPRIETARIA PER 1000/1000;



- In data 20.06.1989, voltura in atti dal 27.03.1992 repertorio n°56602, rogante notaio Ciuccarelli Lorenzo di Fermo, Reg. Vol. 1 n. 1047 del 06.0731989 (n. 3673.1/1989) l'immobile veniva venduto al sig. [REDACTED];
- Con atto pubblico del 25.09.2006 rep. 209549, notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio DONAZIONE ACCETTATA (n.6633.1/2006) il sig. [REDACTED] donava l'usufrutto ai due figli riservandosi la nuda proprietà e precisamente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6-2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Foglio di mappa n° 9 del Comune di Monte Urano, particella n°761, subalterno 3, categoria A/7, classe 3, vani 7, superficie catastale totale mq 155 superficie catastale escluse aree scoperte mq 147, rendita € 867,65, Via Po n°12 piano S1, terra, primo;

Proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio di mappa n° 9 del Comune di Monte Urano, particella n°761, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, superficie catastale mq 24, rendita € 34,09, Via Po n°12 piano S1;

Proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



6.3 CORRISPONDENZA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non emergono incongruenze con la sola eccezione che nella visura catastale del sub 3 (abitazione) non viene indicato il piano secondo presente nella planimetria catastale.

È necessario presentare il Modello Unico Istanza (Mod. 97-MUI 2019) all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno per inserire nella descrizione il piano secondo.

Non sono previsti costi.

7) INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO:

Pignoramento immobiliare del 16 maggio 2012, Rep. n.862, trascritto in data 14 aprile 2012, Reg. part. n. 3139, a favore di "ITALFONDIARIO S.P.A." con sede a Roma, c.f.: 00399750587, contro

Alla data del pignoramento l'immobile risultava intestato a:

Giusto atto pubblico del 25.09.2006 rep. 209549, notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio
DONAZIONE ACCETTATA (n.6633.1/2006)

NON È POSSIBILE SCORPORARE LA QUOTA DELLA NUDA PROPRIETA' DEL SIG. ILARI FLORIANO.

8) ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA': (Allegato n°7)

8.1. TRASCRIZIONI A FAVORE

- Atto di compravendita Notaio Lorenzo Ciuccarelli, di Fermo, Repertorio n°56602/16978 del 28.06.1989, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Fermo, Reg. Part. N. 2876 del 06.07.1989 con la quale la quale la società "G. & C. di Santarelli Graziano & C. S.N.C."



vendeva la sig. [REDACTED] **l'intera proprietà** sui seguenti immobili siti in Mone Urano Via Po n. 12:

Foglio di mappa n. 9, particella n.761, subalterni 3 – 2. (**Allegato n°8**)

8.2. TRASCRIZIONI CONTRO

- Atto di DONAZIONE Notaio Alfonso Rossi, di Porto Sant'Elpidio, Repertorio n°209549/26023 del 25.09.2006, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Fermo, Reg. Part. N. 6633, Reg. Gen. n.10732 del 20.10.2006 con la quale la quale il sig. [REDACTED] donava l'usufrutto ai due figli riservandosi la nuda proprietà sui seguenti immobili siti in Mone Urano Via Po n. 12:

Foglio di mappa n. 9, particella n.761, subalterni 3 – 2.

- Atto ESECUTIVO O CAUTELARE (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE) Tribunale di Fermo, Rep. n. 862 del 16.05.2012 trascritto il 14.06.2012 Reg. Part. n.3139 Reg. Gen. 4550 su immobili siti in Mone Urano Via Po n. 12:

Foglio di mappa n. 9, particella n.761, subalterni 3 – 2.

8.3. ISCRIZIONE CONTRO

- IPOTECA VOLONTARIA del 05.12.2005 Reg. Part. 2611 Reg. Gen. n.11002, Notaio Lucino Variabile Rep. 67999/7332 del 01.12.2005, derivante da concessione a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, su immobili siti in Mone Urano Via Po n. 12:

Foglio di mappa n. 9, particella n.761, subalterni 3 – 2.

- -IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 05.09.2019 Reg. Part. n.955, Reg. Gen. n.6814, Agenzia dell'Entrate -Riscossione Rep. n.1361/10819 del 04.09.2019 su immobili siti in Mone Urano Via Po n. 12:

Foglio di mappa n. 9, particella n.761, subalterni 3 – 2.

8.4. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non esistono vincoli e oneri condominiali.



9) CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI:

9.1. CRITERIO DI STIMA

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.

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.

Lo scrivente previa indagini e ricognizioni sui luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti realizzati nelle zone circostanti. Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate le quotazioni presenti nel:

1) Borsino Immobiliare;

Città	Destinazione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Monte Urano	Villino	€/mq 716,17	€/mq 839,48	€/mq 962,78

2) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) (Allegato n°10)

Fascia/zona	Destinazione	Stato conservativo	Valore di mercato	
			Min.	Max.
Casette d’Ete	Villino	Normale	€/mq 800,00	€/mq 1.100,00



- 3) Agenzie immobiliari di compravendita operanti nella zona.
- 4) Compravendite di immobili simili nella zona tramite ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Fermo

Tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, del tipo di finiture e dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene giusto indicare in €/mq 900,00 il valore di mercato al metro quadro dell'immobile oggetto di stima.

Tale valore verrà corretto/rapportato con i coefficienti comparativi di cui al criterio di stima.

La valutazione verrà effettuata tenendo conto della superficie autorizza e non quella rilevata sul posto.

9.2 VALUTAZIONE DEI BENI

Comune: MONTE URANO (FM)

Via: PO N°12

Dati catastali: Fg. 9, part. 761, sub. 3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Superfici interne (Muri perimetrali compresi – Calcolo effettuato con i criteri previsti dalla norma UNI 10750)			
PIANO SEMINTERRATO			
CANTINA	25,60	100%	25,60
WC	3,00	100%	3,00
VANO SCALA/DISIMPEGNO	4,37	100%	4,37
GARAGE	23,00	75%	17,25
PIANO RIALZATO			
CUCINA/PRANZO	27,62	100%	27,62
SOGGIORNO	22,10	100%	22,10



VANO SCALA/DISIMPEGNO	5,00	100%	5,00
CORTE ESCLUSIVA	24,65	15%	3,70
PINO PRIMO			
CAMERA 1	16,00	100%	16,00
CAMERA 2	18,96	100%	18,96
BAGNO	7,65	100%	7,65
VANO SCALA/DISIMPEGNO	12,11	100%	12,11
BALCONE	5,75	25%	4,00
PIANO SECONDO			
BAGNO	6,66	100%	6,66
STENDITOIO	18,98	100%	18,97
LOCALE IMPIANTI	1,46	100%	1,46
VANO SCALA/DISIMPEGNO	7,97	100%	7,97
BALCONE	16,00	25%	4,00
Totale superficie interna commerciale piano terra			Mq 206,42
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI			Valore
<u>FATTORI POSIZIANALI</u>			
<u>Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc</u>			
POSIZIONE (normale)			0,00
<u>Servizi pubblici: poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</u>			
SERVIZI PUBBLICI (Lontani >300m <3.000m)			0,00
<u>Trasporti pubblici: treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</u>			
TRASPORTI PUBBLICI (Vicini <300 m)			+0,50
<u>Servizi commerciali: Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</u>			
SERVIZI COMMERCIALI (Lontani >300m <3.000m)			+0,10



<u>Verde pubblico: Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</u>	
LONTANO (>300m<3.000m)	0,00
<u>Dotazione di parcheggi: Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).</u>	
NORMALE	0,00
<u>CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'EDIFICIO</u>	
<u>Stato conservativo</u>	
REALIZZATO DA OLTRE 30 ANNI	-30,00
<u>Livello manutentivo complessivo</u>	
SCADENTE (necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni)	-3,00
<u>Finiture</u>	
NORMALI	0,00
<u>Caratteristiche architettoniche</u>	
NORMALI	0,00
<u>Pertinenze comuni</u>	
ASSENTI	0,00
<u>Androne</u>	
ASSENTE	0,00
<u>Prospicienza</u>	
NORMALE	0,00
<u>Sicurezza</u>	
NORMALE	0,00
<u>Ascensore</u>	
ASSENTE (fattore per piano - 0,5)	0,00
<u>Numero unità nel fabbricato</u>	



1	+3,00
<u>Piani fuori terra</u>	
Oltre 2 (fattore per pino)	-0,10
<u>Destinazione prevalente del fabbricato</u>	
RESIDENZIALE	0,00
<u>CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITA'</u>	
<u>Livello manutentivo complessivo</u>	
NORMALE (Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni)	0,00
<u>Finiture</u>	
NORMALI (Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili).	-1,00
<u>Caratteristiche architettoniche</u>	
NORMALI (Pinta, volumi e geometrie semplici)	0,00
<u>N° piani interni</u>	
1	+1,00
<u>Bagni e servizi</u>	
BAGNI (n. camere – n. bagni x fattore) (Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca)	-0,30
LAVANDERIA	+0,20
<u>Vista esterna</u>	
NORMALE	0,00
<u>Esposizione</u>	
NORMALE	0,00
<u>Luminosità</u>	
NORMALE (= 1/8 sup. int.)	0,00
<u>Impianti</u>	
ECONOMICI	-0,90



11) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], ex moglie del sig. [REDACTED] e dal sig. [REDACTED], usufruttuario per quota pari a ½, non esistono vincoli di natura condominiale,

12) PROCEDUR ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA':

L'immobile non risulta gravato da procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) ELABORTO GRAFICO E FOTOGRAFICO

(Allegati nn°9) Elaborato grafico stato attuale stato autorizzato.

(Allegato n°5) Documentazione fotografica.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Fermo li 22.01.2021

Geom. Marco Burattini

