

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 101/2023  
promossa da: [REDACTED]

contro  
[REDACTED]

**ALLEGATO N.8**



**TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI**

**R.G.N.R. 165/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
[REDACTED]

DEBITORE:  
[REDACTED]

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](mailto:marcoburattini64@gmail.com)

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

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 42 di 23



- 1) Dall'esame della documentazione, art. 567, 2 comma c.p.c., risulta:
- B) Il creditore ha depositato Certificato Notarile a firma del Dott. GIGINO ROLLO, Notaio di Novoli, (Le), certificato che copre il ventennio; pignoramento immobiliare del 22/10/2018, n. 1999, trascritto il 15.11.2018 Reg. Part. n.6407 Reg. Gen. n.8811.
- 2) I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 21.12.2018. Si allega visura storica delle due proprietà. (**Allegato n.1**)
- 3) Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile della sig.ra [REDACTED].

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

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

Magazzino e autorimessa, siti in MONTEGRANARO (FM), VIA FERMANA NORD N°122.

**Confini:**

**Magazzino:** nord particella n. 664 (CONTENTI LIANA – SEGHETTA SERGIO), sud corte comune, est e ovest corte esclusiva ai sub 5-12, particella, salvo altri;

**Autorimessa:** nord corte esclusiva ai sub 5-12, sud corte comune, est (ex particella n. 352 oggi soppressa e fusa con la particella n.226) SEGHETTA GENESIO, salvo altri.

**Dati catastali:**

Immobili censiti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale Territorio del Comune di Montegranaro al foglio di mappa n.17, particella n. 348, subalterni:

- **subalterno n.12 (magazzino)**, VIA FERMANA NORD N.122, piano S1, categoria C/02, classe 3, consistenza mq 99, rendita catastale € 240,31;

Proprietà: ] nato in ] ,

c.f.: , proprietario 1/1;

- **subalterno n.5 (autorimessa)**, VIA FERMANA NORD N.122, piano S1, categoria C/06, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale € 24,79;



Proprietà: [REDACTED] nato in [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario 1/1.

Creazione lotti:

**Lotto numero 1:**

Magazzino identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.17, particella n. 348, subalterno n.12, VIA FERMANA NORD N.122, piano S1, categoria C/02, classe 3, consistenza mq 99, rendita catastale € 240,31;

**Lotto numero 2:**

Autorimessa identificata al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.17, particella n. 348, subalterno n.5, VIA FERMANA NORD N.122, piano S1, categoria C/06, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale € 24,79.

**B DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:**

**Lotto numero 1:**

Magazzino sito in Montegranaro, Via Fermana Nord n.122, piano seminterrato pri formato da magazzino, piccolo ufficio e bagno il tutto in uno stato di conservazic SCADENTE per una superficie lorda mq 126,63,

È presente corte comune con il subalterno n.5.

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

**Lotto numero 2:**

Autorimessa sita in Montegranaro, Via Fermana Nord n.122, piano seminterrato primo, superficie lorda mq 32,68.

Stato di conservazione SUFFICIENTE.

È presente una corte in comune con il subalterno n.12.

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

**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: (Allegato n.12)**

- Licenza di Costruzione prot. n. 3167, **pratica n. 285/68** del 11 luglio 1968;
- Licenza di Costruzione in variante della pratica n. 285/68, **pratica n. 106/73** prot. 356 del 15 marzo 1973;
- Licenza di Costruzione **pratica n.89/76** del 15 aprile 1976 per "locale adiacente al proprio fabbricato" (autorimessa);



- Licenza di Costruzione **pratica n.188/76** del 22 ottobre 1976 per “copertura muri già esistenti” (autorimessa);
- Autorizzazione di Abitabilità **pratica n. 285/68** del 11 novembre 1976;
- Denuncia Inizio Attività prot. gen. 008096 del 04 maggio 2005 per “installazione di pensilina” (autorimessa);
- Concessione Edilizia in Sanatoria **n. 513** del 18 dicembre 1996, pratica n. 597 del 13 marzo 1986 prot. 2877 (magazzino);

**E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

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

**Comune di Montegrano, foglio di mappa n.17, particella n. 348, subalterni:**

- **subalterno n.12, (ex subalterno n.4) VIA FERMANA NORD N.122, piano S1, categoria C/02, classe 3, consistenza mq 99, rendita catastale € 240,31;**

Proprietà: [REDACTED] nato in [REDACTED], il [REDACTED],

c.f.: [REDACTED], proprietario 1/1;

- **subalterno n.5, VIA FERMANA NORD N.122, piano S1, categoria C/06, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale € 24,79;**

Proprietà: [REDACTED] nato in [REDACTED], il [REDACTED],

c.f.: [REDACTED], proprietario 1/1.

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

Al 22/10/2018, data della notifica del pignoramento, gli immobili risultavano intestati alla

sig.ra [REDACTED] nato in [REDACTED], il [REDACTED],

c.f.: [REDACTED], proprietario 1/1.

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

Atto di compravendita, Notaio Dott. Salvatore Pantaleo notaio in Sant'Elpidio a Mare, del

05.08.1998, Rep. n.16292, Rac. n.1969, trascritto presso l'ufficio di Fermo n. Rep 3461

del 31/07/1998 la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED], nata a

[REDACTED], la piana proprietà degli immobili descritti catastalmente al

foglio di mappa n. 17 particella n.348 subalterni nn. 4-5 e relative corti esclusive

individuate al foglio di mappa n. 17 con le particelle n. 553 e n. 585.



Data del pignoramento immobiliare 22/10/2018.

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

## **I VALORE DELL'IMMOBILE:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, il criterio di stima da seguire, per una obbiettiva valutazione, è quello **sintetico**.

Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questo immobile sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili.

Inoltre verranno presi in considerazione gli aspetti negativi e positivi che possono influenzare il suo valore venale:

### **Elementi negativi:**

- difformità della planimetria catastale del piano terra;
- non rispondenza alle ultime normative sismiche;
- stato di conservazione dell'immobile;
- infissi esterni ed interni in cattivo stato di conservazione;
- impianto elettrico fatiscente;
- impianto idrico fatiscente;
- impianto fognario non a norma (assente)
- urgenti interventi di manutenzione straordinaria;
- corte esterna abbandonata con depositi di materiale vario;
- presenza di umidità;
- strada di collegamento in cattivo stato conservazione.

### **Elementi positivi:**

- possibilità di cambio di destinazione uso (magazzino);
- 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 Montegranaro, agenzie immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Fermo.



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

**Magazzino più probabile valore di mercato      €/mq 240,00**

**Autorimessa più probabile valore di mercato      €/mq 373,00.**

**Descrizione del bene**

Lotto n.1 magazzino:

Locale di forma irregolare con pareti esterne intonacate e infissi in ferro dotati di vetri semplici.

Strutturalmente è composta da pilastri portanti con solai in latero-cemento.

Tramite porta in ferro si accede al magazzino in cui sono stati ricavati un piccolo ufficio e piccolo bagno.

Il locale è dotato di pavimenti in ceramica pareti tinteggiate.

È presente l'impianto elettrico ed idrico.

È assente l'impianto di riscaldamento.

Sono presenti ampie macchie di umidità.

Stato conservativo dell'immobile **SCADENTE**.

**DIMENSIONI**

Piano seminterrato primo:

superficie lorda mq 126,63, altezza media ml 3,24.

**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	<u>€ 1.500,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.976,00</b>

**Catastale:**

Da un controllo effettuato sono emerse le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni.

**Costo per la messa in regola:**

- diritti di segreteria per presentazione nuova planimetria catastale	€ 50,00
- Onorario	<u>€ 400,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 450,00</b>



## Situazione Condominiale

L'edificio immobiliare in cui ricadono le unità immobiliari stimate, non è costituito in condominio risultando un'amministrazione di fatto come da documentazione inviata [REDACTED], nell'interesse del sig. [REDACTED] dichiaratosi amministratore di fatto. (**Allegato n°11**)

## **VALUTAZIONE E STIMA**

### IMMOBILI

**Comune:** MONTEGRANARO (FM),  
**Via:** VIA FERMANA NORD N°122.  
**Dati catastali:** Fg. 17, part. 348, subalterno 12

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. comm.</b>
Magazzino piano seminterrato primo (sup. lorda)	Mq 126,00	100%	Mq 126,63
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>Mq 126,63</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ</b>		<b>€ 240,00</b>
<b>Valore stimato:</b>	€ 30.391,20	= (€/mq 240,00 x mq 126,63)
<b>Valore arrotondata</b>	€ 30.390,00	
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 30.390,00</b>	
<b>DETRAZIONI PER IRREGOLARITA</b>	<b>€ 3.426,00</b>	
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 26.964,00</b>	
<b>VALORE STIMATO € 26.964,00</b> <i>(euroventiseimilanovecentosessantaquattro/00)</i>		

### Lotto n.2 garage:

Locale di forma irregolare con pareti esterne intonacate e copertura in parte realizzata con pannelli di tipo sandwich dotato di serranda elettrica del tipo sezionale.

Il magazzino è dotato di pavimenti in ceramica pareti tinteggiate.

Sono presenti ampie macchie di umidità.

L'impianto elettrico è collegato con il quadro del locale magazzino (sub. 12).

Stato conservativo dell'immobile **SUFFICIENTE**.

### DIMENSIONI

Piano seminterrato primo:

superficie lorda mq 32,68, altezza media ml 3,00.

### Irregolarità di natura urbanistica e catastale

#### Urbanistica:

Aumento di volumetria della parete sud (zona ingresso) dovuta alla chiusura, con pannelli



sandwich della pensilina autorizzata con DIA n.2005/2019, irregolarità non sanabile causa mancanza della distanza dai confini e/o dai fabbricati.

E necessario ripristinare i luoghi sulla base della DIA n. 2005/2019.

**Costo per la messa in regola:**

- Rimozione della serranda, dell'intelaiatura in ferro che la sorregge, riposizionamento della serranda come da DIA 205/2019;
- Rimozione dei pannelli sandwich posizionati sulla parete ovest lato strada comunale.

**TOTALE INTERVENTO A CORPO € 2.000,00**

**Catastale:**

Da un controllo effettuato esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e la pianta del permesso a costruire pratica edilizia 188/76.

**Situazione Condominiale**

L'edificio immobiliare in cui ricadono le unità immobiliari stimate, non è costituito in condominio risultando un'amministrazione di fatto come da documentazione inviata [REDACTED], nell'interesse del sig. [REDACTED] dichiaratosi amministratore di fatto. (**Allegato n°11**)

**VALUTAZIONE E STIMA**

**IMMOBILI**

**Comune:** MONTEGRANARO (FM),  
**Via:** VIA FERMANA NORD N°122.  
**Dati catastali:** Fg. 17, part. 348, subalterno 5

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Garage piano seminterrato primo (sup. lorda)	Mq 32,68	100%	Mq 32,68
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>Mq 32,68</b>

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ € 373,00**

**Valore stimato:** € 12.189,64 = (€/mq 373,00 x mq 32,68)  
**Valore arrotondata** € 12.190,00  
**VALORE DI STIMA** € 12.190,00  
**DETRAZIONI PER IRREGOLARITA** € 2.000,00  
**VALORE DI STIMA** € 10.190,00

**VALORE STIMATO € 10.190,00**  
*(eurodiecimilacentonovanta/00)*

**L FORMAZIONE DI LOTTI:**

**Lotto numero 1:**

Magazzino identificabile catastalmente al Foglio di mappa n.17, particella n. 348,





subalterno n.12, VIA FERMANA NORD N.122, piano S1, categoria C/02, classe 3, consistenza mq 99, rendita catastale € 240,31;

**Lotto numero 2:**

Garage identificabile catastalmente al Foglio di mappa n.17, particella n. 348, subalterno n.5, VIA FERMANA NORD N.122, piano S1, categoria C/06, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale € 24,79.

**M STATO DI POSSESSO:**

I locali vengono utilizzati dall'esecutata.

**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:**

**Lotto numero 1:**

Magazzino sito in Montegranaro, Via Fermana Nord n.122, sito al piano seminterrato primo costituito da locale magazzino, piccolo ufficio e bagno il tutto in uno stato di conservazione SCADENTE per una superficie lorda mq 126,63,

È presente una corte in comune con il subalterno n.5.

Identificativo catastale: Comune di Montegranaro foglio di mappa n.17, particella n. 348, subalterno n.12.

**Lotto numero 2:**

Garage sito in Montegranaro, Via Fermana Nord n.122, sito al piano seminterrato primo costituito da garage superficie lorda mq 32,68.

Stato di conservazione SUFFICIENTE.

È presente una corte in comune con il subalterno n.12.

Identificativo catastale: Comune di Montegranaro foglio di mappa n.17, particella n. 348, subalterno n.5.

**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 17/04/2024

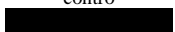
*Geom. Marco Burattini*



promossa da:



contro



## ALLEGATO N.7



## Subalterno n.5



Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 38 di 23





promossa da: [REDACTED]

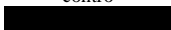
contro [REDACTED]



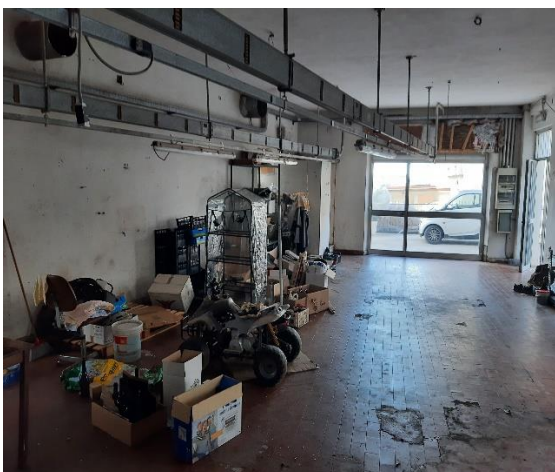
promossa da:



contro



**Subalterno n.12**



Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 40 di 23





promossa da:



contro

