

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 215/2013
promossa
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
contro

ALLEGATO N.8

Espropriazioni immobiliari
R.G.N.R. 215/2013
promossa da:
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
contro

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI

R.G.N.R. 215/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
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

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 1 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 30 di 23

- 1) Dall'esame della documentazione, art. 567, 2 comma c.p.c., risulta:
 - A) Il creditore ha depositato Certificato Notarile a firma del Dott. FRANCESCO IAZEOLLA, Notaio di BENEVENTO, certificato che copre il ventennio; pignoramento immobiliare del 14.11.2013, Rep. n. 2323, trascritto il 03.01.2014 Reg. Part. n.47 Reg. Gen. n.68.
 - 2) I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 14.04.2014. Si allega visura storica. **(Allegato n.1)**
 - 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del sig. [REDACTED].

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

A IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Garage, sito in MONTEGIORGIO (FM), VIA CROCEDIVIA N°6.

Confini: nord-ovest, nord-est particella n. 524, sud-ovest particella 525, salvo altri;

Dati catastali:

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale Territorio del Comune di Montegiorgio al foglio di mappa n.43, particella n. 63, **subalterno n.4, graffata con la particella n. 64 subalterno n.4 (autorimessa)**, CONTRADA CROCEDIVIA n.6, piano T, categoria C/06, classe 3, consistenza mq 28, rendita catastale € 43,38;

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario 1/1;

Lotto unico:

Autorimessa identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n.43, particella n. 63, **subalterno n.4, graffata con la particella n. 64 subalterno n.4**, CONTRADA CROCEDIVIA N.6, piano T, categoria C/06, classe 3, consistenza mq 28, rendita catastale € 43,38;

B DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Autorimessa in Montegiorgio, Contrada Crocedivia n.6, piano terra in uno stato di

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 2 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 31 di 23

conservazione SCADENTE per una superficie lorda mq 29,00 per una altezza pari a ml 2,24,

Il locale si presenta, privo di pavimento, di infissi esterni (serranda) privo degli impianti elettrico e idrico ed è gravato da diverse servitù che riguardano gli impianti dell'abitazione del piano superiore (impianto termico, idrico, ecc).

L'autorimessa non ha accesso diretto sulla pubblica via ma avviene attraverso servitù di passaggio su corte privata.



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 3 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 32 di 23

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

C COSTRUZIONE INIZIATA PRIMA DEL 2 SETTEMBRE 1967:

Immobile edificato PRIMA del 2 settembre 1967.

Dal controllo effettuato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Montegiorgio non sono presenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile oggetto di valutazione.

E' presente una Domanda di Sanatoria L.ge 47/85, prot. 5362 del 26.09.1986 con la quale si chiedevano di regolarizzare per aver realizzato "*diversa disposizione dell'ingresso principale dell'abitazione, ed aver realizzato altre aperture al piano terra*".

Pratica incompleta e mai terminata.

D COSTRUZIONE INIZIATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL 2 SETTEMBRE 1967: (Allegato n.12)

E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

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

Comune di Montegiorgio, foglio di mappa n.43, particella n. 63, subalterno n.4, graffiata con la particella n. 64 subalterno n.4 (autorimessa), CONTRADA CROCEDIVIA N.6, piano T, categoria C/06, classe 3, consistenza mq 28, rendita catastale € 43,38;

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED], proprietario 1/1;

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

Al 14.11.2013, data della notifica del pignoramento, gli immobili risultavano intestati alla sig. [REDACTED],

proprietario 1/1;

H PROVENIENZA DEL BENE:

- Atto di permuta, Notaio Dott. Francesco Ciuccarelli notaio in Fermo, del 03.12.2009, Rep. n.30679, trascritto presso l'ufficio di Fermo Reg. Gen. n. 11179, Reg. Part. n.6640 del 30.12.2009 atto tra i sig.ri [REDACTED]

- Ai sig. [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita, Notaio Dott.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 4 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 33 di 23

Piergiorgio Moschetta notaio di Civitanova Marche del 27.12.1991 Rep. 12040, Trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 18.01.1992 Reg. Gen. n. 823, Reg. Part. n. 713, parte venditrice sig. [REDACTED].

Data del pignoramento immobiliare **14.11.2013**.

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.

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

Elementi negativi:

- difformità di natura catastale;
- difformità di natura urbanistica;
- stato di conservazione dell'immobile;
- infissi esterni ed interni inesistenti;
- impianto elettrico fatiscente;
- impianto idrico non presente;
- impianto fognario non presente;
- urgenti interventi di manutenzione straordinaria;
- immobile intercluso con servitù di passaggio su corte di altra proprietà;
- immobile gravato da servitù dell'immobile principale (riscaldamento, acqua, ecc.)

Elementi positivi:

#####

Estratto Campione del Mercato Immobiliare

Con la presente si cerca di individuare 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).

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 5 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 34 di 23

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 215/2013
promossa
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
contro

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 215/2013
promossa
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
contro

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 07/2020 al prezzo di 145.000,00 €, ubicato nel comune di Montegiorgio (FM), CONTRADA CROCEDIVIA 27, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 43 mapp. 793 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 162,48 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Comparabilia

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

002913/2020 PER RES



Latitudine 43.119717391	
Longitudine 13.55240501	
Indirizzo CONTRADA CROCEDIVIA, 27	
Anno 2020	Mese 7
Comune Montegiorgio	
Foglio 43	Mappale 793
Numero di registro particolare 002913/2020	
Numero di unità nell'atto 2	



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 6 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 35 di 23

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 215/2013
promossa
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
contro

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 215/2013
promossa
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
contro

Unità **Residenziale**
Categoria **C06**
Consistenza **27 mq**
Settore **PER**
Zona OMI **D1**
Quota **100%**
Superficie stimata **29,70 m²**

Unità **Residenziale**
Categoria **A02**
Consistenza **7 vani**
Settore **RES**
Zona OMI **D1**
Quota **100%**
Superficie stimata **147,63 m²**

 **Sup. Commerciale**
162,48 m²

 **Prezzo**
€ 145.000,00

 **Prezzo medio**
892,42 €/m²

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 7 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 36 di 23

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 215/2013
promossa
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
contro

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 215/2013
promossa
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
contro

B - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 12/2019 al prezzo di 200.000,00 €, ubicato nel comune di Montegiorgio (FM), CONTRADA CROCEDIVIA SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 43 mapp. 812 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 233,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Comparabilitalia

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

007030/2019 PER RES



Latitudine 43.120133144

Longitudine 13.553102459

Indirizzo CONTRADA CROCEDIVIA, SNC

Anno 2019

Mese 12

Comune Montegiorgio

Foglio 43

Mappale 812

Numero di registro particolare 007030/2019

Numero di unità nell'atto 2

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 8 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 37 di 23

Unità Residenziale
Categoria C06
Consistenza 39 mq
Settore PER
Zona OMI D1
Quota 100%
Superficie stimata 41,80 m²

Unità Residenziale
Categoria A07
Consistenza 8,5 vani
Settore RES
Zona OMI D1
Quota 100%
Superficie stimata 212,25 m²

Sup. Commerciale 233,15 m²
Prezzo € 200.000,00
Prezzo medio 857,82 €/m²

1. 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	B
Data DAT	07/2020	12/2019
Prezzo PRZ (€)	145.000,00	200.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	162,48	233,15
pMED (€/mq)	892,42	857,82

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 872,03$$

Arrotondabile ad € 872,00

Il valore degli immobili con categoria catastale C/6 è pari al 50% delle unità di tipo abitativo (categoria catastale A).

Nel nostro caso tenuto conto degli elementi negativi sopra elencati (difformità di natura catastale;- difformità di natura urbanistica;- stato di conservazione dell'immobile;- infissi esterni ed interni inesistenti;- impianto elettrico fatiscente;- impianto idrico non presente;- impianto fognario non presente;- urgenti interventi di manutenzione straordinaria;- immobile intercluso con servitù di passaggio su corte di altra proprietà;- immobile gravato

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 9 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 38 di 23

da servitù dell'immobile principale (riscaldamento, acqua, ecc.)) lo scrivente intende applicare una percentuale di riduzione pari al 25%.

Inoltre e da tenere conto il deprezzamento dovuto dalle servitù degli impianti presenti (Il deprezzamento di un garage dovuto alla servitù di impianti si calcola valutando la riduzione del valore del bene a causa della presenza di tali impianti, che limitano l'uso e il godimento del garage stesso. Questo deprezzamento può essere quantificato considerando sia l'aspetto fisico, legato all'ingombro e all'impatto visivo degli impianti, sia l'aspetto funzionale, legato alla loro interferenza con l'uso del garage come spazio di parcheggio o deposito.) che a parere dello scrivente è pari ad un ulteriore 8% del valore al metroquadro..

Prezzo al mq immobile il 50% di €/mq 872,00

€/mq 436,00

Deprezzamento causa stato dell'immobile pari al 25% di € 436,00 = € 109,00

Deprezzamento causa servitù impianti presenti 8% di € 436,00 = € 34,88

Valore al €/Mq ((109,00+34,88) – 436,00)/Mq 292,12

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

Urbanistica:

Diversa distribuzione degli spazi interni.

Non essendo presente alcuna pratica edilizia che identifichi lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero.... (Dpr 380/2001 art.9 com. 1-bis).

Costo per la messa in regola:

- Oneri per Scia in Sanatoria (Dpr 380/2001 art.37 comma 1)	€ 1.032,00
- Diritti di segreteria Scia in Sanatoria	€ 250,00
- Onorario presentazione pratica	€ 700,00
TOTALE	€ 1.982,00

Catastale:

Diversa distribuzione degli spazi interni, e modifica dell'individuazione dell'immobile sopprimendo la particella 64 perché non più esistente.

Costo per la messa in regola:

- diritti di segreteria per presentazione nuova planimetria catastale	€ 75,00
- Onorario	€ 400,00
TOTALE	€ 475,00

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 10 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 39 di 23

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: MONTEGIORGIO (FM),
Via: C.DA CROCEDIVIA.
Dati catastali: Fg. 43, part. 64, sub. 4 graffata con part. 63 sub. 4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Autorimessa piano terra (sup. lorda)	Mq 29,00	100%	Mq 29,00
Superficie commerciale totale			Mq 29,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ € 292,12

Valore stimato: € 8.471,48 = (€/mq 292,12 x mq 29,00)

Valore arrotondata € 8.471,00

VALORE DI STIMA € 8.471,00

DETRAZIONI PER

IRREGOLARITA € 2.382,00

VALORE DI STIMA € 6.089,00

VALORE STIMATO € 6.089,00
(euroseimilaottantanove/00)

L FORMAZIONE DI LOTTI:

Lotto unico:

Autorimessa identificabile catastalmente al Foglio di mappa n.43, particella n. 64, subalterno n.4 graffata con particella n.63 subalterno n.4.

M STATO DI POSSESSO:

I locali vengono utilizzati dall'esecutato.

N SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA':

Non sussiste procedura espropriativa per pubblica utilita'.

O PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Vedere allegato n. 6 (planimetria)

Vedere allegato n. 7 (documentazione fotografica)

P DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lotto unico:

Autorimessa in Montegiorgio, Contrada Crocedivia N.6, piano terra in uno stato di conservazione SCADENTE per una superficie lorda mq 29,00 per una altezza pari a ml 2,24.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 11 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 40 di 23

Espropriazioni immobiliari R.G.N.R. 215/2013
promossa
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)
contro

Q PERIZIA DI STIMA REDATTA PRIVA DELLE GENERALITA' DEL

DEBITORE:

Vedi allegato n. 8

R CHECKLIST:

Vedi allegato n. 9.

Fermo li 24.06.2025

Geom. Marco Burattini



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 12 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 41 di 23