

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI

R.G.N.R. 87/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
DEBITORE:

[REDACTED]

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

PEC: marco.burattini@geopec.it

Tecnico incaricato:

Geom. Marco Burattini

Pagina 1 di 23

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro

Gli immobili non rientrano nella casistica dell'esenzione IVA art. 10 D.P.R. 633/1972.

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto sono passati più di anni cinque dalla fine dell'opera, è soggetta all'IMPOSTA DI REGISTRO che varia tra il 2% e il 9% del valore dell'immobile per la prima o la seconda casa.

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.3).

Ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art 46 del T.U. sull'edilizia, che l'immobile oggetto del presente atto (così come l'intero fabbricato di cui esso fa parte) è stato edificato in forza del permesso di costruire prot. n. 1787 del giorno 11 ottobre 2006, e successivo permesso di costruire in variante prot. n.136 del 30 gennaio 2009, entrambi rilasciati dal Comune di Francavilla D'Ete (certificato di agibilità rilasciato in data 18 marzo 2009).

Dall'esame della documentazione urbanistica e lo stato dei luoghi, non sono emerse incongruità.

E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

F IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE: (Allegato n.4)

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale del territorio, catasto fabbricati del Comune di FRANCAVILLA D'ETE al Foglio di mappa n.6, particella n. 29, subalterno n.11, VIA DANTE ALIGHIERI N.2, piano S.1-S2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie totale mq 100,00, totale escluse aree scoperte mq 97,00 rendita catastale € 211,75.

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

Alla data della notifica del pignoramento immobiliare, 01/07/2025, l'immobile risultava intestato ai sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

H PROVENIENZA DEL BENE: (Allegato n.5)

- Atto di compravendita rogito notaio Sergio Sanangelantoni di Cittanova Marche in data 4 marzo 2010 numero 18775/8195 di repertorio, trascritto a Fermo il 18 marzo 2010 ai numeri 1089/1916, con il quale acquistava dal signor [REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile in comune di FRANCAVILLA D'ETE (FM) censito al NCEU fg. 6 part. 294 sub. 11 nat. A/2;

- Atto di compravendita rogito notaio Sergio Sanangelantoni di Cittanova Marche in data 26 giugno 2009 numero 17759/7356 di repertorio, trascritto a Fermo il 7 luglio 2009 ai numeri 3459/5712, i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] acquistavano, per quota pari ad 1/2 cadauno, dalla società [REDACTED] Sede FRANCAVILLA D'ETE (AP) Codice fiscale 01791630443, il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di FRANCAVILLA D'ETE (FM) censito al NCEU fg. 6 part. 294 sub. 11 nat. A/2 vani 5.0.

Copertura del ventennio: (Allegato n.6)

- Alla società [REDACTED] Sede FRANCAVILLA D'ETE (AP) Codice fiscale 01791630443, l'area ove sorge l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Giuseppe Di Tuoro di Porto San Giorgio in data 14 novembre 2005 numero 2685/285 di repertorio, trascritto a Fermo il 18 novembre 2005 ai numeri 6319/10278, con il quale acquistava dal signor [REDACTED] (AP) il 25 giugno 1945 Codice fiscale [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di FRANCAVILLA D'ETE (FM) censito al NCT fg. 6 part. 279 nat. T are 8.20.

- Al signor [REDACTED] l'immobile di cui sopra pervenne, in maggior consistenza, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Adriano Iacopini di Montegranaro in data 19 novembre 1979 numero 34557 di repertorio, trascritto a Fermo il 3 dicembre 1979 ai numeri 4724/6137.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

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 intrinseci 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 (SL).

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.

1) Immobile in Francavilla D'Ete (Appartamento)

2) Appartamento al piano sottostrada primo in FRANCAVILLA D'ETE in VIA DANTE ALIGHIERI n.2.

- Superficie lorda mq 98,80, numero tre balconi mq 9,31 altezza del piano ml. 2,70

Proprietà:

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro

Identificativo catastale:

Foglio di mappa n.6, particella n. 29, subalterno n.11, VIA DANTE ALIGHIERI N.2, piano S.1-S2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie totale mq 100,00, totale escluse aree scoperte mq 97,00 rendita catastale € 211,75.

Descrizione del bene

Appartamento al piano sottostrada primo in FRANCAVILLA D'ETE in VIA DANTE ALIGHIERI n.2, composto da ingresso – soggiorno, corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio e tre balconi.

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-soggiorno, cucina disimpegno e bagno camere e ripostiglio in piastrelle di ceramica.

Pareti:

Bagno e cucina rivestite in ceramica, i restanti vani hanno pareti tinteggiate.

Infissi esterni ed interni:

Infissi esterni, in legno con vetro termico oscuranti persiane.

Portone d'ingresso blindato.

Infissi interni in legno tamburato.

Impianti:

Termico: caldaia a gas metano con elementi radianti in ghisa, con caldaia ARISTON

Elettrico: risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

NON VI SONO IRREGOLARITA' URBANISTICHE E CATASTALI.

La visura catastale riporta erroneamente l'unità immobiliare presente anche al piano S2.

Trattasi di errore materiale che nulla rileva.

Certificato Energetico APE . (Allegato n.11)

Si allega riparto spese condominiali (Allegato n.12)

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Firmato Da: BURATTINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a15c766624e21c2aaca15e048e23b45

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: Francavilla d'Ete (FM).
Via: Via Dante Alighieri n°2, appartamento al piano seminterrato
Dati catastali: Fg. 6, part. 29, sub. 11

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Abitazione piano seminterrato I (S.I.)	Mq 98,80	100%	Mq 98,80
Balconi	Mq 9,31	30%	Mq 2,79
Superficie commerciale totale			Mq 101,59

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
FATTORI POSIZIONALI	
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
Dotazione di parcheggi: Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi e non a pagamento	
Normale	0,0
CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'EDIFICIO	
Stato conservativo	
Realizzato da 15 - 20 anni	-10,0
Livello manutentivo complessivo	
Normale (Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni)	0,0
Finiture	
Normali	0,0
Caratteristiche architettoniche	
Normali	0,0
Pertinenze Comuni	
Normali	0,0
Androne	
Normale	0,0
Prospicenza	
Normale	0,0
Sicurezza	
Normale	0,0
Ascensore	
Presente	0,0
Numero unità nel fabbricato	
Da 3 a 9	0,0

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro

Piani fuori terra	
4	-0,2
Destinazione prevalente del fabbricato	
Residenziale	0,0
CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITA'	
Livello manutentivo complessivo	
Normale (Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni)	-3,0
Finiture	
Normali (Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Serramenti standard (colonate, ideai standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideai standard e simili). Classe energetica A.B.C.D).	-1,0
Caratteristiche architettoniche	
Normali (Pianta, volumi e geometrie semplici)	0,0
Piano (Nel caso di appartamento condominiale)	
Primo	0,0
Bagni e servizi	
Bagni (n.2 camere - n.1 bagni x fattore 0,3)	-0,3
Vista esterna	
Normale	0,0
Esposizione	
Normale	0,0
Luminosità	
Normale	0,0
Impianti	
Economici	-0,9
Spazi interni	
Normali	0,0
Distribuzione interna	
Normale	0,0
Coefficiente di merito globale	-35,7

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ	€ 900,00
Valore stimato:	€ 123.959,00 = € 1.100,00 x mq 101,59
Valore coefficiente correttivo	- € 44.253,36 = 35,7% di € 123.959,00
TOTALE	€ 79.705,64
TOTALE VALORE DI STIMA	€ 79.705,64
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	€ 79.705,00

VALORE STIMATO € 79.705,00
(EUROSETTANTANOVEMILASETTECENTOCINQUE/00)

L FORMAZIONE DI LOTTI:

Immobile non è divisibile in lotti

M STATO DI POSSESSO:

Libero.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro
[REDACTED]

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro
[REDACTED]

N SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA':

Non sussiste procedura espropriativa per pubblica utilità.

O PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Planimetria (Allegato n.6)

Documentazione fotografica (Allegato n.7)

P DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lotto unico composto da abitazione piano primo e garage piano seminterrato.

Q PERIZIA DI STIMA REDATTA PRIVA DELLE GENERALITA' DEL DEBITORE:

(Allegato n.8)

R CHECK LIST:

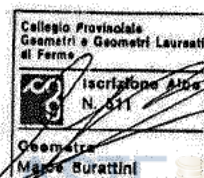
(Allegato n.9).

S AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA:

(Allegato n.10).

Fermo li 18.02.2026

Geom. Marco Burattini



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 87/2025
promossa da:
BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A (MANDATARIA DI KNICKS SPV S.R.L.)
contro



Confini:

Prospetto su corte comune per più lati, vano scala, [redacted] e salvo altri

Dati catastali:

Immobili censiti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio, catasto dei fabbricati del Comune di Francavilla d'Ete, Foglio di mappa n.6, particella n. 294, subalterno n.11.

B DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:

Appartamento al piano sottostrada primo in FRANCAVILLA D'ETE in VIA DANTE ALIGHIERI n.2, composto da ingresso – soggiorno, corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio e tre balconi.

Rientrano nella vendita anche accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive e con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato così come stabilite per legge e destinazione, quali in particolare la corte e i locali contatori luce Enel - gas (BCNC sub 1), la corte al piano terra (BCNC sub 2), il vano scala, il portico, il ballatoio, la scala, la rampa esterna, il corridoio d'ingresso ai garages (BCNC sub 3).

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Firmato Da: BURATTINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a15c766624e21c2aaca15e048e23b45