

ALLEGATO N.8



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI

### R.G.N.R. 45/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREDITORE

CREDITORE INTERVENUTO

CREDITORE INTERVENUTO

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](mailto:marcoburattini64@gmail.com)

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

Tecnico incaricato:

Geom. Marco Burattini

Pagina 53 di 23

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**TRIBUNALE ORDINARIO DI  
FERMO  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.N.42/2022**

1) Dall'esame della documentazione, art. 567, 2 comma c.p.c., risulta:

- Il creditore ha depositato Certificato Notarile a firma del Dott.ssa CRISTIANA CASTALLO, Notaio in ASCOLI PICENO, (AP), certificato che copre il ventennio; pignoramento immobiliare del 25.03.2022, n.409, trascritto il 29.04.2022 Reg. Part. n.2726 Reg. Gen. n.3663.

- I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 24.06.2022. Si allega visura storica delle due proprietà. **(Allegato n.1)**

- 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:**

**Lotto n.1**

Abitazione in MAGLIANO DI TENNA (FM), VIA TENNA N°46, piano terra.

**Confini:**

Vano scala, subalterno n.21 [REDACTED], subalterno n.23 [REDACTED]

salvo altri.

**Lotto n.2**

Garage in MAGLIANO DI TENNA (FM), VIA TENNA N°46, piano seminterrato 1.

**Confini:**

Area di manovra condominiale, subalterno n.15 [REDACTED], subalterno n.13

[REDACTED], salvo altri

**Dati catastali:**

**Lotto n.1**

Appartamento di tipo civile abitazione, sito al piano terra, censito al catasto fabbricati di Ascoli Piceno, al comune di Magliano di Tenna, foglio di mappa n.6, particella n.91, subalterno n.22, categoria A/2, classe 2, vani n.4,5, rendita catastale € 169,66, superficie totale mq 104, superficie totale escluse aree scoperte mq 93.

Proprietà: [REDACTED]

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 54 di 23



[REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Lotto n.2**

Garage, sito al piano seminterrato 1, censito al catasto fabbricati di Ascoli Piceno, al comune di Magliano di Tenna, foglio di mappa n.6, particella n.91, subalterno n.14, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita catastale € 42,97.

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**B DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:**

**Lotto n.1**

Appartamento di tipo civile abitazione, al piano terra, inquadrato in una palazzina plurifamigliare, sita nel Comune di Magliano di Tenna, Via Tenna n.46.

L'accesso avviene tramite portone condominiale.

L'abitazione è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero tre camere, bagno w.c. oltre ad una corte esclusiva.

Superficie lorda abitazione mq 90,60, superficie corte mq 199,00.

L'appartamento risulta da diverso tempo non più utilizzato, lo stato di conservazione BUONO.

Gli impianti, elettrico, idrico e termico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, l'appartamento è predisposto per l'installazione di impianto di climatizzazione.

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

**Lotto n.2**

Garage al piano seminterrato primo, collegato da scala condominiale e ascensore di superficie lorda pari a mq 30,17.

Stato di conservazione BUONO.

È presente il solo impianto elettrico.

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

**C COSTRUZIONE INIZIATA PRIMA DEL 2 SETTEMBRE 1967:**

Fabbricato costruito dopo il 2 settembre 1967.

**D COSTRUZIONE INIZIATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL 2 SETTEMBRE 1967: (Allegato n.11)**

- Permesso a Costruire n. 2009/1 del 17 febbraio 2009;

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 55 di 23

- [REDACTED]
- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 69/2010, prot. 1585 del 23 marzo 2011;
  - Permesso in Sanatoria n. 2011/8, pratica edilizia 2011/31 del 09 luglio 2011;
  - Abitabilità prot. 1565 del 22 marzo 2011.

**E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

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

**Lotto n.1**

Appartamento di tipo civile abitazione, sito al piano terra, censito al catasto fabbricati di Ascoli Piceno, al comune di Magliano di Tenna, foglio di mappa n.6, particella n.91, subalterno n.22, categoria A/2, classe 2, vani n.4,5, rendita catastale € 169,66, superficie totale mq 104, superficie totale escluse aree scoperte mq 93.00.

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Lotto n.2**

Garage, sito al piano seminterrato 1, censito al catasto fabbricati di Ascoli Piceno, al comune di Magliano di Tenna, foglio di mappa n.6, particella n.91, subalterno n.14, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita catastale € 42,97.

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

Alla data della notifica del pignoramento, 25.03.2022, l'immobile risultava intestato alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita del 07.09.2011 Rep.23908/7903.

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

- Atto di compravendita, Notaio Dott. Danile Stefani, notaio in San Benedetto del Tronto, del 07 settembre 2011, Rep. n.23908, Rac. n.7903, trascritto presso l'ufficio di Fermo il 14.09.2011 Reg. part. 4467, Reg. gen. 7266, con il quale la sig.ra [REDACTED] acquistava l'intera proprietà degli immobili siti nel Comune di Magliano di Tenna, foglio di mappa 6, particella 91, subalterni 22-23, da [REDACTED]





**- Abitazione più probabile valore di mercato €/mq 880,00**

**- Garage più probabile valore di mercato €/mq 450,00**

### **Descrizione del bene**

#### **Lotto n°1**

##### **Appartamento piano terra**

Appartamento di tipo civile abitazione, al piano terra, inquadrato in una palazzina plurifamigliare, sita nel Comune di Magliano di Tenna, Via Tenna n.46.

L'accesso avviene tramite portone condominiale.

L'abitazione è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero tre camere un bagno e un w.c. oltre ad una corte esclusiva.

L'appartamento risulta non più utilizzato, lo stato di conservazione BUONO.

#### **Rifiniture:**

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti tinteggiate con la sola eccezione dei bagni dove sono presenti piastrelle in ceramica.
- infissi interni in legno tamburato con la sola eccezione della porta che divide la zona giorno con la zona notte che è in vetro;
- infissi esterni in legno con termico e persiane in pvc;
- Portoncino tipo blindato.

#### **Impianti:**

- Termico: Riscaldamento a pavimento dotato di caldaia a metano marca ARISTON modello EGIS PREMIUM 25;
- Impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione del fabbricato anno 2009;
- L'appartamento è predisposto per l'installazione di impianto di climatizzazione.

#### **DIMENSIONI**

Appartamento al piano terra di superficie lorda mq 90,60, altezza ml 2,70, corte esclusiva mq 199,00.

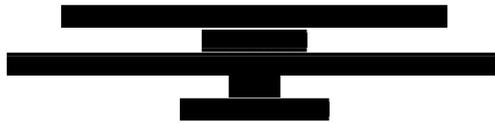
#### **Irregolarità di natura urbanistica e catastale**

##### **Urbanistica:**

Diversa distribuzione degli spazi interni, è stato ingrandito il w.c. a scapito di una camera

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 58 di 23





**Costo per la messa in regola:**

- Oneri per Scia in Sanatoria	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria Scia in Sanatoria	€ 100,00
- SCA (agibilità) oneri	€ 30,00
- Onorario e certificazioni di conformità impianti	€ 1.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.330,00</b>

**Catastale:**

Da un controllo effettuato sono emerse le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione spazi interni è stato ingrandito il w.c. a scapito di una camera, inoltre la finestra presente nel w.c. non esiste, una porzione di muratura è stata realizzata con del vetro cemento.

**Costo per la messa in regola:**

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

**Situazione Condominiale (Allegato n.13)**

Il condominio è intervenuto nella procedura esecutiva.

**Lotto n°2**

**Garage piano seminterrato 1**

Garage al piano seminterrato primo, di forma regolare, dotato di bocca di lupo, raggiungibile tramite scala condominiale e ascensore.

Stato di conservazione BUONO.

È presente il solo impianto elettrico.

Rifiniture:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti tinteggiate;
- Serranda del tipo basculante;

Impianti:

- Impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione del fabbricato anno 2009;

**DIMENSIONI**

Garage al piano seminterrato primo di superficie lorda mq 30,17, altezza ml 2,40.

**Irregolarità di natura urbanistica e catastale**

**Urbanistica:**

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 59 di 23



NESSUNA DIFFORMITA'.

**Catastale:**

NESSUNA DIFFORMITA'.

**Situazione Condominiale (Allegato n.13)**

Il condominio è intervenuto nella procedura esecutiva.

**VALUTAZIONE E STIMA**

**IMMOBILI (LOTTO N°1)**

**Comune:** MAGLIANO DI TENNA(FM),

**Via:** VIA G. TENNA N°46

**Dati catastali:** Fg. 6, part. 91, subalterno 22

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. comm.</b>
Appartamento piano terra (sup. lorda)	Mq 90,60	100%	Mq 90,60
<b>Corte esterna</b>	Mq 199,00		
al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;	Mq 90,60	10%	Mq 9,06
al 2% per superfici eccedenti detto limite.	Mq 108,40	2%	Mq 2,17
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>Mq 101,83</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
<b><i>FATTORI POSIZIANALI</i></b>	
<b><u>Posizione relativa alla zona OMI: Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc</u></b>	
Normale	0,0
<b><u>Servizi pubblici: poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</u></b>	
Lontani (>300m <3000m)	0,0
<b><u>Trasporti pubblici: treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</u></b>	
Vicini (<300 m)	0,5
<b><u>Servizi commerciali: Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</u></b>	
Vicini (<300 m)	+0,1
<b><u>Verde pubblico: Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc</u></b>	
Lontani (>300m <3.000)	0,0
<b><u>Dotazione di parcheggi: Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi e non a pagamento</u></b>	
Normale	0,0
<b><i>CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'EDIFICIO</i></b>	
<b><u>Stato conservativo</u></b>	
Realizzato da 10 - 15 anni	-5,0
<b><u>Livello manutentivo complessivo</u></b>	
Normale (Non necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni)	0,0
<b><u>Finiture</u></b>	
Normali	0,0
<b><u>Caratteristiche architettoniche</u></b>	
Normali	0,0
<b><u>Pertinenze Comuni</u></b>	
Distintive	+1,0

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 60 di 23



<b>Androne</b>	
Normale	0,0
<b>Prospicenza</b>	
Normale	0,0
<b>Sicurezza</b>	
Normale	0,0
<b>Ascensore</b>	
Presente	-0,5
<b>Numero unità nel fabbricato</b>	
Da 3 a 9	0,0
<b>Piani fuori terra</b>	
Oltre 2 (fattore x piano)	-0,1
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>	
Residenziale	0,0
<b>CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITA'</b>	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	
Normale (Non necessita di manutenzione nei prossimi 10 anni)	-3,0
<b>Finiture</b>	
Normali Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideali standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D	-1,0
<b>Caratteristiche architettoniche</b>	
Normali (Pianta, volumi e geometrie semplici)	0,0
<b>Piano</b> (Nel caso di appartamento condominiale)	
Terra con giardino	+0,1
<b>N. piani interrati</b>	
1	+0,1
<b>Bagni e servizi</b>	
Bagni (n.3 camere – n.2 bagni x fattore 0,3)	-0,3
<b>Vista esterna</b>	
Normale	0,0
<b>Esposizione</b>	
Normale	0,0
<b>Luminosità</b>	
Normale	0,0
<b>Impianti</b>	
Normali (Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,)	0,0
<b>Spazi interni</b>	
Normali	0,0
<b>Distribuzione interna</b>	
Normale	0,0
<b>Coefficiente di merito globale</b>	<b>-3,70</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ</b>	<b>€ 880,00</b>
<b>Valore:</b>	€ 86.555,50 = €/mq 880,00 x mq 101,83
<b>Valore calcolato con coefficiente di merito</b>	<u>-€ 3.202,55</u> = - (3.70% di € 86.550,50)

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 61 di 23

VALORE DI STIMA	€ 83.352,95
DETRAZIONI PER IRREGOLARITA	€ 2.780,00
VALORE DI STIMA	€ 80.572,95
VALORE ARROTONDATO	€ 80.572,00

**VALORE STIMATO € 80.572,00**  
(euroottantamilacinquecentosettantadue/00)

**IMMOBILI (LOTTO N°2)**

**Comune:** MAGLIANO DI TENNA(FM),  
**Via:** VIA G. TENNA N°46  
**Dati catastali:** Fg. 6, part. 91, subalterno 14

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Garage piano seminterrato 1 (sup. lorda)	Mq 30,17	100%	Mq 30,17
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>Mq 30,17</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ	€ 450,00
<b>Valore:</b>	€ 13.576,50 = €/mq 450,00 x mq 30,17

VALORE DI STIMA	€ 13.576,50
VALORE ARROTONDATO	€ 13.576,00

**VALORE STIMATO € 13.576,00**  
(euroredicimalacinquecentosettantasei/00)

**L FORMAZIONE DI LOTTI:**

**Lotto n°1**

Appartamento di tipo civile abitazione, al piano terra, inquadrato in una palazzina plurifamigliare, sita nel Comune di Magliano di Tenna, Via Tenna n.46.

L'accesso avviene tramite portone condominiale.

L'abitazione è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero tre camere, bagno, w.c., oltre ad una corte esclusiva.

**Lotto n.2**

Garage al piano seminterrato primo, di forma regolare, dotato di bocca di lupo, raggiungibile tramite scala condominiale e ascensore.

**M STATO DI POSSESSO:**

La proprietà sta liberando entrambi i lotti.

**N SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA TILITA':**

Tecnico incaricato:  
Geom. Marco Burattini  
Pagina 62 di 23

[REDACTED]

Non sussiste procedura espropriativa per pubblica utilità.

**O PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**Allegato n.6** (planimetria)

**Allegato n.7** (documentazione fotografica)

**P DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

**Lotto n.1**

Appartamento di tipo civile abitazione, al piano terra, inquadrato in una palazzina plurifamigliare, sita nel Comune di Magliano di Tenna, Via Tenna n.46.

L'accesso avviene tramite portone condominiale.

L'abitazione è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero tre camere, bagno, w.c., oltre ad una corte esclusiva.

L'appartamento risulta da diverso tempo non più utilizzato, lo stato di conservazione BUONO.

Gli impianti, elettrico, idrico e termico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato

Rifiniture:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti tinteggiate con la sola eccezione dei bagni dove sono presenti piastrelle in ceramica.
- infissi interni in legno tamburato con la sola eccezione della porta che divide la zona giorno con la zona notte che è in vetro;
- infissi esterni in legno con termico e persiane in pvc;
- Portoncino tipo blindato.

Impianti:

- Termico: Riscaldamento a pavimento dotato di caldaia a metano marca ARISTON modello EGIS PREMIUM 25;
- Impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione del fabbricato anno 2009;
- L'appartamento è predisposto per l'installazione di impianto di climatizzazione.

**DIMENSIONI**

Appartamento al piano terra di superficie lorda mq 90,60, altezza ml 2,70, corte esclusiva mq 199,00.



Lotto n.2

Garage al piano seminterrato primo, di forma regolare, dotato di bocca di lupo, raggiungibile tram tramite scala condominiale e ascensore.

Stato di conservazione BUONO.

E' presente il solo i impianto elettrico.

Rifiniture:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti tinteggiate;
- Serranda del tipo basculante;

Impianti:

- Impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione del fabbricato anno 2009;

DIMENSIONI

Garage al piano seminterrato primo di superficie lorda mq 30,17, altezza ml 2,40.

**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.**