



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°  
28/2023**

CREDITORE

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

DEBITORE

\*\*\*\*\*

GIUDICE

**Giudice Dottoressa MILENA PALMISANO**

CUSTODE

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

TECNICO INCARICATO

**Geometra Gianluca Rocchi**

Via Cesare Battisti n°20, 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)  
gianlucarocchi.geo@icloud.com - pec: gianluca.rocchi@geopec.it  
smartphone 329 3614485

*tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi*

Io sottoscritto geometra Gianluca Rocchi domiciliato in Porto Sant'Elpidio, in via Cesare Battisti n°20, iscritto all'Albo dei geometri al n°644 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Fermo, in seguito all'incarico conferitomi dal Giudice dell'esecuzione Dottoressa Milena Palmisano in data 09/06/2023, redigo la seguente relazione.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguite tutte le operazioni necessarie, segnalo che:

- il creditore ha depositato i certificati notarili del bene pignorato e che tale certificazione risale all'atto di acquisto antecedente almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.
- il creditore ha depositato il certificato notarile e nello stesso sono riportati i dati attuali e storici.
- il sottoscritto ha richiesto il certificato di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Montegranaro facendo emergere che l'esecutata non risulta essere residente in questo comune.

L'esecutata è titolare dei diritti di proprietà a seguito di acquisto nel 2017. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

## **1° (individuazione del bene)**

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

- **APPARTAMENTO sito in comune di MONTEGRANARO in via Della Resistenza n°8 distinto al catasto fabbricati al foglio n°22 particella n°1816 sub 26 piano 3°;**
- **GARAGE sito in comune di MONTEGRANARO in via Della Resistenza n°8 distinto al catasto fabbricati al foglio n°22 particella n°1816 sub 9 piano interrato;**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica un appartamento al piano terzo ed un garage al piano interrato di un fabbricato, costruito alla fine degli anni '00; costituito complessivamente da quattro livelli di cui uno appunto sottostrada, ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in muratura in parte intonacata; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono.

L'edificio in pratica, rappresentato dalla particella catastale n°1816, è una condominio autogestito.

## **2° (sommatoria descrizione del bene)**

L'unità immobiliare abitativa (sub 26) oggetto di esecuzione, occupa la parte nord del piano terzo dell'edificio, è accessibile dal vano scala comune.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello (giorno e notte) ed è composta da ingresso/soggiorno, cucinino, due camere, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

L'alloggio ha una superficie utile lorda di 86 mq e balconi complessivamente per 12 mq .

Per quanto riguarda le parti esclusive e comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali.

Le rifiniture interne dell'appartamento e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono quelli realizzate all'epoca della costruzione, di media qualità ed in un uno stato conservativo buono.

L'unità immobiliare garage (sub 9) oggetto di esecuzione, occupa la parte centrale del piano interrato dell'edificio, è accessibile dalla rampa comune posizionata ad ovest dell'edificio.

Il garage ha una superficie di circa 24 mq.

Per quanto riguarda le parti esclusive e comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali.

La vendita trattasi di unità immobiliari censite come abitazione e pertinenze per la quale negli ultimi 5 anni non sono stati realizzati lavori edili denunciati.

### **3° (data di inizio delle costruzioni)**

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato iniziato nel 2009 per poi essere completato nel 2014.

### **4° (estremi delle licenze)**

- Permesso di Costruire n°125 del 05/12/2008 rilasciata dal comune di Montegranaro per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATI CORPI A e B rilasciata alla \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*;
- Permesso di Costruire n°2010/7 del 16/03/2010 rilasciata da comune di Montegranaro alla \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*;
- Permesso di Costruire n°2012/21 del 27/06/2012 rilasciata da comune di Montegranaro alla \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*;
- Permesso di Costruire n°2014/11 del 05/05/2014 rilasciata da comune di Montegranaro alla \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*;
- Permesso di Costruire n°2014/17 del 12/08/2014 rilasciata da comune di Montegranaro alla \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*;

E' presente un RICHIESTA di certificato di agibilità, protocollata in data 11/03/2015 .

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate piccole difformità interne, regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 2.000 complessivi tra sanzione, diritti e compensi professionali.

**5° (certificato di destinazione urbanistica)**

Nessun certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliari definite dalle destinazioni delle licenze edilizie.

**6° (identificazione catastale)**

Dalla visura aggiornata, fatta in data 03/10/2023, le unità immobiliari risultano essere intestate a \*\*\*\*\* e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

| fg | Part. | Sub | zona | Cat. | p. | classe | Consist. | Rendita  |
|----|-------|-----|------|------|----|--------|----------|----------|
| 22 | 1816  | 26  |      | A/2  | 3° | 2      | 5 vani   | € 206,58 |
| 22 | 1816  | 9   |      | C/6  | S1 | 1      | 24 mq    | € 42,14  |

**7 (comproprietari indivisi)**

Attualmente risulta essere unico proprietario delle unità immobiliari, la signora:

\*\*\*\*\*

nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*

c.f. \*\*\*\*\*

Attualmente l'immobile risulta essere utilizzato ed occupato da terzi, come meglio riportato e descritto nel capitolo 11.



9° (determinazione del valore)

Il criterio di stima che verrà adottato è quello dell'estimo, quantificato ed espresso in moneta sulla base di dati tecnici ed economici.

Reputo opportuno pervenire alla valutazione dei vari prezzi di mercato mediante il metodo a mio parere più consono per le caratteristiche delle unità immobiliari in oggetto e della zona in cui ricade l'edificio, che è quello con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale riferimento il parametro tecnico del metro quadrato di superficie equivalente ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona.

Le variabili che incideranno maggiormente nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, le caratteristiche costruttive, le finiture interne, la data di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la tipologia, le pertinenze, lo spazio destinato a parcheggi della zona e soprattutto la situazione del mercato della domanda e dell'offerta per immobili simili. Oltretutto questi valori verranno confrontati con quelli stabiliti dall'agenzia del territorio di Ascoli Piceno.

Infine, verrà decurtato il costo della sanatoria da fare, comprensivo del compenso professionale.

Criterio di misurazione consistenza reale

| descrizione           |    |    |        |               | commerciale    |
|-----------------------|----|----|--------|---------------|----------------|
| APPARTAMENTO (sub 26) | 86 | mq | =      |               | 86 mqe         |
| balconi (sub 26)      | 12 | mq | x 0,50 | =             | 6 mqe          |
| GARAGE (sub 9)        | 24 | mq | x 0,50 | =             | 12 mqe         |
|                       |    |    |        |               | <hr/>          |
|                       |    |    |        | <b>TOTALE</b> | <b>104 mqe</b> |

Svolgendo un'indagine nella zona sui valori di mercato, ho acquisito le seguenti informazioni:

**espropriazione immobiliare n°28/2023**

|  |  |   |
|--|--|---|
| annuncio internet<br>Rilevazione:<br>02/10/2023<br>APPARTAMENTO<br>Stato conservativo: medio<br>Superficie: 95 mq<br>Prezzo richiesto:<br>€ 85.000<br>Prezzo €/mq: 1.117 | annuncio internet<br>Rilevazione:<br>02/10/2023<br>APPARTAMENTO<br>Stato conservativo: medio<br>Superficie: 120 mq<br>Prezzo richiesto:<br>€ 135.000<br>Prezzo €/mq: 1.125 | Rilevazione agenzie<br>Rilevazione:<br>02/10/2023<br>APPARTAMENTO<br>Stato conservativo: buono<br>Superficie: 90 mq<br>Prezzo richiesto:<br>€ 120.000<br>Prezzo €/mq: 1.333 |
|--|--|---|

Successivamente reputo opportuno ponderare detti valori in rapporto alle caratteristiche degli immobili rilevati:

|   |   |   |
|---|---|---|
| Prezzo riferimento<br>1.117 €/mq<br><br>0,95<br>(coefficiente di<br>ponderazione)<br><br>Prezzo ponderato<br>1.175 €/mq | Prezzo riferimento<br>1.125 €/mq<br><br>0,90<br>(coefficiente di<br>ponderazione)<br><br>Prezzo ponderato<br>1.250 €/mq | Prezzo riferimento<br>1.333 €/mq<br><br>1,00<br>(coefficiente di<br>ponderazione)<br><br>Prezzo ponderato<br>1.333 €/mq |
| <i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:<br/><b>€ 1.252/mq</b></i>             |   |   |

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, del margine trattativa e considerato che il VALORE OMI per immobili analoghi ha una forbice tra € 1250/mq ed € 1700/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 1.250/mq.**

Logicamente, al valore della stessa andranno detratte le spese per la sanatoria come nel prospetto sottostante:

**VALORE DI MERCATO immobile**

| descrizione                                     | consistenza | prezzo        | commerciale      |
|---|-------------|---------------|------------------|
| VALORE di mercato dell'immobile del lotto unico | 104 mqe     | x € 1250      | = € 130.000      |
| COSTO SANATORIA                                 |             |               | € 2.000          |
|   |             | <b>VALORE</b> | <b>€ 128.000</b> |



quindi il VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ad oggi allo stato attuale è pari ad € 128.000 .

### 10° (formazione lotti)

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli, il sottoscritto ritiene di formare un unico lotto:

#### LOTTO UNICO

**ABITAZIONE al piano terzo e GARAGE al piano primo sottostrada**, parte di un fabbricato plurifamiliare sito in comune di Montegranaro, in via Della Resistenza n°8, distinti al catasto fabbricati al foglio n°22 particella n°1816:

- sub 26 categoria A/2 classe 2, 5 vani, rendita € 206,58
- sub 9 categoria C/6 classe 1, 24 mq, rendita € 42,14

L'unità immobiliare abitativa confina con proprietà \*\*\*\*\*, vano scala comune, affaccio su corte privata, salvo altri.

**Prezzo lotto: € 128.000**

### 11° (possesso del bene)

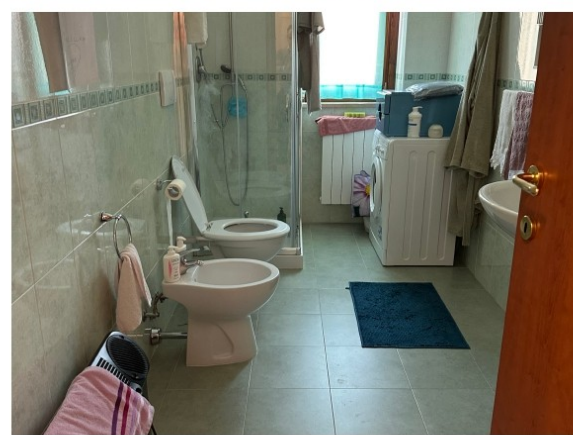
Alla data del sopralluogo, risulta occupare entrambe le unità immobiliari dal signor \*\*\*\*\* con la propria famiglia costituita dalla moglie \*\*\*\*\* e la figlia minore \*\*\*\*\* in forza di contratto di locazione uso abitativo del 28/02/2022 registrato all'agenzia delle Entrate di Fermo al n°1596 del 03/03/2022.

Da un controllo del contratto e del modulo di registrazione, si rileva che è presente un errore nell'identificazione catastale del subalterno del garage.

### 12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) elaborato planimetrico con planimetrie catastale dell'unità immobiliare;
- b) visura catastale dell'immobile;
- c) dichiarazione anagrafe;
- d) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- e) documentazione urbanistica;
- f) copia contratto di locazione;
- g) check-list;
- h) perizia di stima in versione privacy;
- i) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 06/10/2023

Il perito  
Geometra Gianluca Rocchi



Collegio Provinciale  
di Fermo  
Iscrizione Albo  
N. 644  
Geometra  
Gianluca Rocchi