



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
26/2021**

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dottoressa MILENA PALMISANO

CUSTODE

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

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

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 18/10/2023, 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 Sant'Elpidio a Mare facendo emergere che risulta di stato libero per decesso del coniuge ***** ed è iscritta nella famiglia anagrafica con il figlio ***** e la sig.ra ***** .

L'esecutata è titolare dei diritti di proprietà a seguito di denuncia di successione testamentaria a seguito della morte del marito ***** in data 11/12/2016. 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 SANT'ELPIDIO A A MARE in via Cascinare n°4538 distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°103 sub 8 piano 1°;**
- **DEPOSITO sito in comune di SANT'ELPIDIO A A MARE in via Cascinare n°4538 distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°103 sub 1 piano terra;**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica un appartamento al piano primo ed un deposito al piano terra di un fabbricato bifamiliare con pertinenze; costituito complessivamente da quattro livelli di cui uno seminterrato, ha una struttura mista con tamponatura esterna in muratura in parte intonacata; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono.

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa (sub 8) oggetto di esecuzione, occupa l'intero piano primo dell'edificio, è accessibile dal vano scala esterno comune.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello (giorno e notte) ed è composta da ingresso/soggiorno, cucinino, due camere, un bagno, un balcone. Al piano terra è presente uno spazio tecnico accessibile dalla corte comune ai sub 8 e sub 1.

L'alloggio ha una superficie utile lorda di 115 mq e balconi per 6 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

mediocre.

L'unità immobiliare deposito (sub 1) oggetto di esecuzione, occupa la parte est del piano terra dell'edificio, è accessibile dalla corte prospiciente a nord.

Il garage ha una superficie di circa 49 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)

Per il fabbricato, nel quale ricadono le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, non esistono elementi che permettono di individuare la data di realizzazione, ma viene riscontato che gli ultimi lavori sono stati eseguiti nel 2015.

4° (estremi delle licenze)

- SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE n°27/12 del 16/07/2012 rilasciata dal comune di Sant'Elpidio a Mare, la quale riguarda l'intero edificio (anche porzioni immobiliari non oggetto di pignoramento);
- SCIA del 16/01/2013 rilasciata a ***** dal comune di Sant'Elpidio a Mare, la quale riguarda l'intero edificio (anche porzioni immobiliari non oggetto di pignoramento);
- CILA del 13/03/2013 rilasciata a ***** dal comune di Sant'Elpidio a Mare, la quale riguarda l'intero edificio (anche porzioni immobiliari non oggetto di pignoramento). La stessa risulta essere stata sospesa con ordinanza del Comune del 27/06/2013;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n°23/14 del 17/03/2014 rilasciata dal comune di Sant'Elpidio a Mare, la quale riguarda la sanatoria per frazionamento unità immobiliare con variazioni

prospettiche;

- SCIA del 10/06/2015 rilasciata a ***** dal comune di Sant'Elpidio a Mare, la quale riguarda l'intero edificio (anche porzioni immobiliari non oggetto di pignoramento);
- CILA del 21/10/2015 rilasciata a ***** dal comune di Sant'Elpidio a Mare, la quale riguarda l'intero edificio (anche porzioni immobiliari non oggetto di pignoramento);

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 28/12/2023, le unità immobiliari risultano essere intestate a ***** e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
8	103	1		C/2	T	3	49 mq	€ 106,29
8	103	8		A/3	1°	2	5,5 vani	€ 139,19

7 (comproprietari indivisi)

Attualmente risulta essere unica proprietaria delle unità immobiliari, la signora:

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

c.f. *****

8° (provenienza dei beni immobili)

In virtù di certificato di denunciata successione testamentaria registrato all'ufficio del registro di Fermo in data 03/04/2017 al n°352/9990 trascritto presso l'agenzia del territorio di Fermo al n°7950/5691 in data 18/10/2017, in morte del sig. ***** deceduto in data 11/12/2016.

Il sig. ***** aveva acquistato a sua volta con atto di compravendita del 06/09/2012 da *****.

La sig.ra ***** acquistò da ***** in data 18/07/2007 la quota di ½ di proprietà ed in data 12/10/2001 l'altra quota di ½ di proprietà da ***** e *****.

Il sig. ***** invece acquistò la sua quota di ½ di proprietà in data 12/10/2001 da ***** e *****.

Riepilogo tutti i vincoli ed oneri del ventennio, aggiornati, antecedente la data di pignoramento per:

Ipoteca volontaria

N°1106 del 25/09/2017 € 225.000
a favore *****

Verbale Pignoramento immobili

N°2366 del 15/04/2021 a favore *****

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 8)	115	m ^q	=	115 m ^q e
balconi (sub 8)	6	m ^q	x 0,50 =	3 m ^q e
DEPOSITO (sub 1)	49	m ^q	x 0,40 =	19 m ^q e
			TOTALE	137 m^qe

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

espropriazione immobiliare n°26/2021

annuncio internet	annuncio internet	Rilevazione agenzie
Rilevazione: 18/12/2023	Rilevazione: 18/12/2023	Rilevazione: 19/12/2023
APPARTAMENTO	APPARTAMENTO	APPARTAMENTO
Stato conservativo: buono	Stato conservativo: buono	Stato conservativo: medio
Superficie: 78 mq	Superficie: 182 mq	Superficie: 115 mq
Prezzo richiesto: € 128.000	Prezzo richiesto: € 145.000	Prezzo richiesto: € 108.000
Prezzo €/mq: 1.641	Prezzo €/mq: 796	Prezzo €/mq: 939

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

Prezzo riferimento 1.641 €/mq 0,75 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.230 €/mq	Prezzo riferimento 796 €/mq 1,10 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 875 €/mq	Prezzo riferimento 1.113 €/mq 0,95 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 892 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> € 999/mq		

e considero questi prezzi, in considerazione alla zona ed alla loro dimensione, come valori ai quali andrebbe decurtata una quota percentuale di circa il 10%, quale margine di trattativa.

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, del margine trattativa e considerato che il VALORE OMI per immobili analoghi ha una forbice tra € 720/mq ed € 1000/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 899/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	137 mqe	x € 899 =	€ 123.163
COSTO SANATORIA			€ 2.000
		VALORE	€ 121.163

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ad oggi allo stato attuale è pari ad € 121.163** .

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

ABITAZIONE al piano primo e DEPOSITO al piano terra, parte di un fabbricato bifamiliare sito in comune di Sant'Elpidio a Mare, in via Cascinare n°4538, distinti al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°103:

- sub 8 categoria A/3 classe 2, 5,5 vani, rendita € 139,19
- sub 1 categoria C/2 classe 3, 49 mq, rendita € 106,29

L'unità immobiliare abitativa confina con proprietà *****, strada pubblica, affaccio su corte privata, salvo altri.

Prezzo lotto: € 121.163

11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, risulta occupare le unità immobiliari la sig.ra ***** con il figlio ***** e la sig.ra ***** come riportato nel certificato anagrafico allegato.

Dalla ricerca effettuata presso l'agenzia delle entrate di Fermo, non sono emersi contratti di locazione per le unità immobiliari in oggetto.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) certificato anagrafe;
- b) documentazione catastale;
- c) visura catastale dell'immobile;
- d) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- e) documentazione urbanistica;
- f) check-list;
- g) perizia di stima in versione privacy;
- h) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 29/12/2023

Il perito
Collegio Provinciale
Geometra Gianluca Rocchi
di Fermo
iscrizione Albo
N. 604
Geometra
Gianluca Rocchi

