



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°  
**188/2014**

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 11/07/2023, 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 Ponzano di Fermo facendo emergere che gli esecutati risultano essere residenti all'estero con abitazione a \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\*).

Gli esecutati sono titolari dei diritti di proprietà a seguito di acquisto nel 2006. 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 PONZANO DI FERMO in via Piemonte n°5 distinto al catasto fabbricati al foglio n°1 particella n°201 sub 21 piano 1°;**
- **AREA URBANA sito in comune di PONZANO DI FERMO in via Piemonte distinto al catasto fabbricati al foglio n°1 particella n°201 sub 17;**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica un appartamento al piano primo con deposito al piano primo sottostrada e corte esclusiva al piano terra di un fabbricato, costruito all'inizio degli anni '80; costituito complessivamente da tre livelli più uno sottostrada, ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in muratura in parte intonacata; lo stato conservativo globale del fabbricato è mediocre.

L'edificio in pratica, rappresentato dalla particella catastale n°201, è una condominio autogestito.

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

L'unità immobiliare abitativa (sub 21) oggetto di esecuzione, occupa l'intero piano primo dell'edificio, è accessibile dal vano scala comune, posizionato a nord.

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

L'alloggio ha una superficie utile lorda di 118 mq e balconi complessivamente per 14 mq, ha una cantina di 16 mq al piano sottostrada, accessibile dall'esterno, ed una corte esterna di 64 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'area urbana (sub 17) oggetto di esecuzione, è un piccolo frustolo di terreno tra l'accesso del fabbricato e la corte esclusiva dell'appartamento al piano primo (sub 21), è accessibile dalla strada pubblica o dal sub 18 (bene comune ai sub oggetto di esecuzione). Ha una superficie di circa 16 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 nei primi anni '80 .

### **4° (estremi delle licenze)**

Da una ricerca effettuata presso gli uffici pubblici competenti, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°82/85 (pratica n°619/1983) del 15/10/1985 rilasciata dal comune di Ponzano di Fermo a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;

Non è presente nessuna richiesta di certificato di agibilità.

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 € 3.000 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 10/10/2023, le unità immobiliari risultano essere intestate a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
1	201	21		A/3	3°	3	6,5 vani	€ 174,56
1	201	17		F/1			16 mq	

**7 (comproprietari indivisi)**

Attualmente risultano essere comproprietari delle unità immobiliari, i signori:

\*\*\*\*\*

nata \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

nata \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*

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

**8° (provenienza dei beni immobili)**

In data 04/04/2006 i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*,  
acquistarono dalla sig.ra \*\*\*\*\* (repertorio n°3272/1948  
notaio \*\*\*\*\*) le unità immobiliari oggetto di esecuzione.  
Alla sig.ra \*\*\*\*\* erano pervenuti il sub 21, a seguito di  
divisione del 20/05/1987 (repertorio n°3451/2471 notaio  
\*\*\*\*\*) da \*\*\*\*\*; mentre il sub 17 a seguito di  
atto di divisione del 11/02/2004 (repertorio n°1238/889 notaio  
\*\*\*\*\*) da \*\*\*\*\*, che a sua volta erano pervenuti  
in parte con atto di vendita del 05/07/2001 (repertorio n°5024/3464  
notaio \*\*\*\*\*) da \*\*\*\*\*, in parte con atto di  
vendita del 05/07/2001 (repertorio n°5025/3465 notaio  
\*\*\*\*\*) da \*\*\*\*\* .

Riepilogo tutti i vincoli ed oneri, riportati nel certificato  
notarile:

**Ipoteca volontaria**

N°704 del 28/03/2008 € 212.000  
a favore \*\*\*\*\*

**Verbale Pignoramento immobili**

N°4721 del 09/10/2014 a favore \*\*\*\*\*

Da un controllo aggiornato, il sottoscritto riporta a completamento,  
che esiste una iscrizione (n°761 del 07/04/2006) quale ipoteca  
volontaria estinta con comunicazione n°977 del 04/08/2008 .

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 21)	118	mq	=		118 mqe
balconi	14	mq	x 0,30	=	4 mqe
cantina	16	mq	x 0,50	=	8 mqe
Corte esclusiva	64	mq	x 0,10	=	6 mqe
AREA URBANA (sub 17)	24	mq	x 0,10	=	2 mqe
<b>TOTALE</b>					<b>138 mqe</b>

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

annuncio internet	annuncio internet	Rilevazione agenzie
Rilevazione: 13/11/2023	Rilevazione: 13/11/2023	Rilevazione: 14/11/2023
APPARTAMENTO	APPARTAMENTO	APPARTAMENTO
Stato conservativo: medio	Stato conservativo: buono	Stato conservativo: mediocre
Superficie: 183 mq	Superficie: 110 mq	Superficie: 130 mq
Prezzo richiesto: € 106.000	Prezzo richiesto: € 95.000	Prezzo richiesto: € 115.000
Prezzo €/mq: 579	Prezzo €/mq: 863	Prezzo €/mq: 885
	Valore medio €/mq: 775	

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, del margine trattativa e considerato che il VALORE OMI per immobili analoghi ha una forbice tra € 680/mq ed € 940/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 775/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	138 mqe	x € 775	= € 106.950
COSTO SANATORIA			€ 3.000
		<b>VALORE</b>	<b>€ 103.950</b>

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ad oggi allo stato attuale è pari ad € 103.950** .



**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, con pertinenze ed AREA URBANA al piano primo terra**, parte di un fabbricato plurifamiliare sito in comune di Ponzano di Fermo, in via Piemonte n°5, distinti al catasto fabbricati al foglio n°1 particella n°201:

- sub 21 categoria A/3 classe 3°, 6.5 vani, rendita € 174,56
- sub 17 categoria F/1

L'unità immobiliare abitativa occupa l'intero piano primo e confina con vano scala comune, affaccio su corti private, salvo altri.

**Prezzo lotto: € 103.950**

**11° (possesso del bene)**

Alla data del sopralluogo, risulta occupare sia l'unità immobiliare abitativa, sia l'area urbana, il signor \*\*\*\*\* con la propria famiglia.

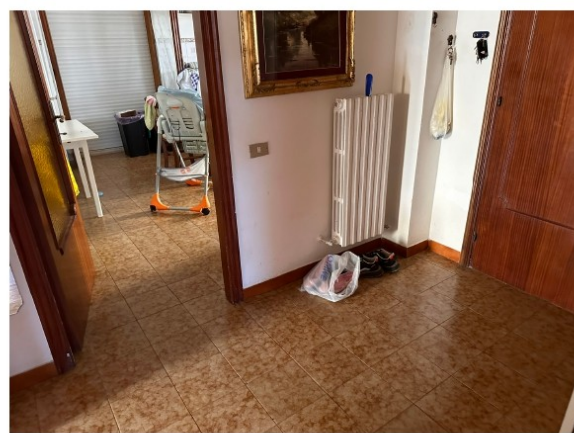
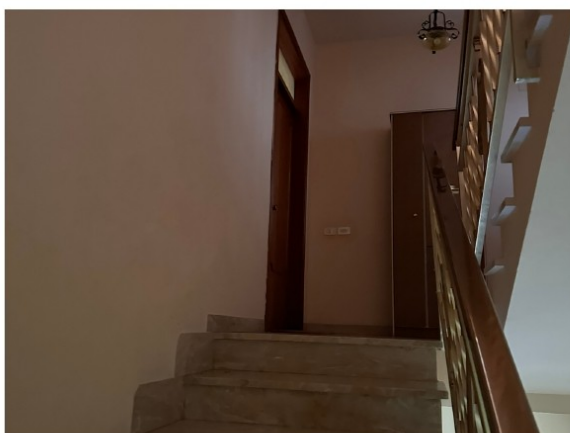
Esiste un contratto di locazione uso abitativo del 03/11/2018 registrato all'agenzia delle entrate di fermo al n°3829 del 29/11/2018 per la durata dal 01/12/2018 al 30/11/2022.

Da un controllo del contratto e del modulo di registrazione, si rileva che l'area urbana nel contratto non viene riportata.

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

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

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

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 17/11/2023

Il perito  
Collegio Provinciale  
di Fermo  
Geometra Gianluca Rocchi  
iscrizione Albo  
N. 647  
Geometra  
Gianluca Rocchi

