



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
37/2023**

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 15/09/2023, 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, dal quale risulta essere di stato libero ed iscritta come unico membro della famiglia, all'indirizzo Strada Rene n°18 in Sant'Elpidio a Mare.

L'esecutata è titolare dei diritti di proprietà a seguito di acquisto nel 2010. 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 MARE in strada Rene n°180, distinto al catasto fabbricati al foglio n°62 particella n°604 sub 19 piano terra;**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è in pratica un appartamento al piano terra/rialzato di un fabbricato, costruito alla fine degli anni '00 costituito complessivamente da tre livelli di cui uno sottostrada, ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in muratura a faccia vista; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono.

L'edificio in pratica, rappresentato dalla particella catastale n°604, è una condominio residenziale.

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa (sub 19) oggetto di esecuzione, occupa la parte sud-ovest del piano terra dell'edificio, è accessibile da una scala esclusiva posizionata sulla corte comune del fabbricato.

L'abitazione, sulla carta, sarebbe un piccolo appartamento composto da soggiorno/cucina, camera, bagno e balcone. In pratica, si riscontra in fase di sopralluogo, che lo stesso risulta essere accorpato ad un appartamento adiacente, creando di fatto un'unica abitazione. Il tutto, sarà meglio relazionata nel capitolo n°4.

L'alloggio dovrebbe avere una superficie utile lorda di 52 mq e pertinenze quali balconi e corti per complessivi 25 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.

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 2007 per poi essere completato nel 2009.

4° (estremi delle licenze)

- Permesso di Costruire n°24/07 del 12/02/2007 rilasciata dal comune di Sant'Elpidio a Mare per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE rilasciata a *****, *****, e *****,;
- Permesso di Costruire n°24-a/09 del 19/06/2009 rilasciata da comune di Sant'Elpidio a Mare alla *****, di *****, per variante;
- SCIA del 25/05/2011 per completamento lavori e variante;

Dal sopralluogo effettuato, come anche precedentemente riportato, si sono rilevate difformità interne sostanziali (accorpamento due unità immobiliari con fusione dei due bagni in uno unico), regolarizzabili mediante lavori di ripristino.

La stima del costo relativo alla sistemazione con redazione di pratica edilizia si aggira intorno ai € 2.000 .

Vengono stimati anche i lavori di ripristino, più precisamente in: rifacimento parete divisoria completa di piastrellatura, separazione di impianti idrici, elettrici, ripristino sanitari locale bagno, in complessivi € 6.500 .

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 04/01/2024, l'unità immobiliare risulta essere intestata a *****, e risulta essere attualmente identificata al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
62	604	19		A/2	T	3	3 vani	€ 117,75

7 (comproprietari indivisi)

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

*****,

nata in *****, il *****,

c.f. :*****

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

8° (provenienza dei beni immobili)

In data 28/05/2010 la sig.ra *****, acquista dalla sig.ra *****, (repertorio n°37624/11456 notaio Gentilucci) l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

La sig.ra *****, aveva acquistato, a sua volta, dalla società *****, in data 09/07/2009 (repertorio n°17826/7418 notaio Sanangelantoni), società che ha edificato il fabbricato plurifamiliare, di cui l'unità immobiliare fa parte.

L'area, su cui è stato edificato il fabbricato, era pervenuta come segue: partt. 604-662-664-666, compravendita del 08/01/2007 da *****, e da *****,.

Ai suindicati *****, e da *****, sono pervenuti dal padre *****, per donazione del 30/06/1986.

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

Ipoteca volontaria

N°1101 del 01/06/2010 € 280.000
a favore *****

Verbale Pignoramento immobili

N°1371 del 07/03/2023 a favore *****

Sono presenti servitù di passaggio pedonale e carrabile, costituite giusto atto Notaio Borrelli Maria di Castelfidardo (AN) in data 15/01/2007 (part. N°461) a favore di *****, ***** e *****, gravante sulle particella nn°604 e 666; oltre a servitù fognaria costituita dal Notaio Borrelli Maria di ***** (***) in data 15/01/2007 (part. N°462) contro di *****, ***** e ***** a favore della società costruttrice dell'edificio, gravante sulle particelle nn°604, 662, 664 e 666 .

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 19)	52	mq	=	52 mqe
Pertinenze esclusive	25	mq	x 0,40 =	10 mqe
TOTALE				62 mqe

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

annuncio internet	Rilevazione agenzie	Rilevazione agenzie
Rilevazione: 03/01/2024	Rilevazione: 03/01/2024	Rilevazione: 03/01/2024
APPARTAMENTO	APPARTAMENTO	APPARTAMENTO
Stato conservativo: medio	Stato conservativo: medio	Stato conservativo: buono
Superficie: 80 mq	Superficie: 110 mq	Superficie: 60 mq
Prezzo richiesto: € 110.000	Prezzo richiesto: € 140.000	Prezzo richiesto: € 90.000
Prezzo €/mq: 1.375	Prezzo €/mq: 1.272	Prezzo €/mq: 1.500

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

espropriazione immobiliare n°37/2023

Prezzo riferimento 1.375 €/mq 0,95 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.306 €/mq	Prezzo riferimento 1.272 €/mq 0,90 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.144 €/mq	Prezzo riferimento 1.500 €/mq 0,90 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.350 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> € 1.366/mq		

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, del margine trattativa del 10% e considerato che il VALORE OMI per immobili analoghi ha una forbice tra € 900/mq ed € 1600/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 1.229/mq.**

Logicamente, al valore della stessa andranno detratte le spese dei lavori e della pratica in sanatoria come nel prospetto sottostante:

VALORE DI MERCATO immobile

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato dell'immobile del lotto unico	62 mqe	x € 1229 =	€ 76.198
COSTO SANATORIA			€ 2.000
COSTO LAVORI			€ 6.500
		VALORE	€ 67.698

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ad oggi allo stato attuale è pari ad € 67.698** .

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

ABITAZIONE al piano terra, parte di un fabbricato plurifamiliare sito in comune di Sant'Elpidio a Mare in strada Rene n°180, distinto al catasto fabbricati al foglio n°62 particella n°604 sub 19 categoria A/2 classe 3, 3 vani, rendita € 117,75

L'unità immobiliare abitativa confina con proprietà *****, spazi comuni, salvo altri.

Prezzo lotto: € 67.698

11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, risulta occupare l'unità immobiliare oggetto di esecuzione con la parte accorpata (sub 38 non oggetto di esecuzione) dalla signora *****.

Da un interrogazione all'agenzia delle entrate, non risultano essere presenti contratti di locazione registrati.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



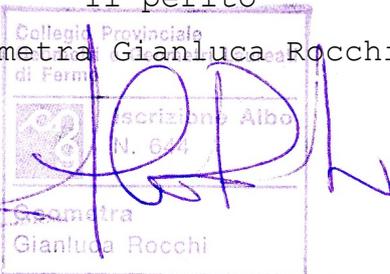
Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) dichiarazione anagrafe;
- b) elaborato planimetrico con planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- c) visura catastale dell'immobile;
- d) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- e) documentazione urbanistica;
- f) interrogazione agenzia delle entrate su eventuali contratti 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 05/01/2024

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



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