



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°

124/2011

(riunita n°226/2011)

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dott. Chiara D'Alfonso

CUSTODE

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

TECNICO INCARICATO

Geometra Gianluca Rocchi

Via Cesare Battisti n°20, 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)
rocchi.geometra@gmail.com - pec:gianluca.rocchi1@geopec.it
telefono 0734 903448 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 Dott. Chiara D'Alfonso in data 26/11/2019, 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.
- il creditore ha depositato il certificato notarile e nello stesso sono riportati i dati attuali e storici.
- non avendo il creditore depositato lo stato civile dell'esecutato, è stato acquisito il certificato di residenza presso il comune di Sant'Elpidio a Mare, dal quale si evince che i sig.ri ***** e ***** risiedono in Montemonaco.

1° (individuazione del bene)

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

- diritti immobiliari dell'unità immobiliare sita in comune di Sant'Elpidio a Mare in via Ludovico Ariosto n°49 e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, della consistenza catastale di 6,5 vani censito al catasto fabbricati al foglio n°16 particella n°107 sub 1 categoria A/3 classe 2°;
- diritti immobiliari dell'unità immobiliare sita in comune di Sant'Elpidio a Mare in via Ludovico Ariosto e precisamente: magazzino posto al piano seminterrato, della consistenza catastale di 133 mq censito al catasto fabbricati al foglio n°16 particella n°107 sub 2 categoria C/2 classe 3°;
- diritti immobiliari del frustolo di terreno sito in comune di Sant'Elpidio a Mare in via Ludovico Ariosto della consistenza catastale di 70 mq censito al catasto terreni al foglio n°16 particella n°142;

Le unità immobiliari ed il piccolo frustolo di terreno, sono in pratica porzioni e corte di un unico fabbricato che si trova in Sant'Elpidio a Mare in via Ludovico Ariosto n°49, nei pressi della frazione Cascinare.

Il fabbricato, è stato costruito intorno alla metà degli anni '60; ed è costituito da n°2 livelli fuori terra, ha una struttura mista con muratura di tamponamento esterna intonacata e tinteggiatura; lo stato conservativo globale del fabbricato è medio.

L'edificio in pratica, è una casa unifamiliare con pertinenze e corte, confina con la strada pubblica e proprietà *****, ***** e *****.

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa, occupa tutto il piano terra ed è

accessibile dalla corte comune. Si sviluppa su due zone (giorno e notte) ha un salone, una zona tinelli con retro cucina, tre camere ed un bagno per una superficie complessiva di 130 mq.

Per quanto riguarda le parti comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali ed a quello riscontrato in fase di sopralluogo.

Le rifiniture interne dell'appartamento e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono quelli realizzate all'epoca della costruzione.

L'unità immobiliare destinata a magazzino occupa tutto il piano seminterrato ed è accessibile dalla corte comune e dalla particella catastale n°142. Si sviluppa in gran parte su un unico locale e su più ripostigli, per una superficie complessiva di 130 mq.

Per quanto riguarda le parti comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali ed a quello riscontrato in fase di sopralluogo.

Le rifiniture interne del locale sono quelle realizzate all'epoca della costruzione.

Come riportato nel capitolo n°1, il frustolo di terreno, di modesta entità (70 mq) non è altro che una pertinenza del fabbricato oltre ad un accesso carrabile al piano sottostrada.

La vendita trattasi di unità immobiliare censita come abitazione, per la quale negli ultimi 5 anni non sono stati realizzati nessun tipo di lavori.

3° (data di inizio delle costruzioni)

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato costruito intorno alla metà degli anni '60.

4° (estremi delle licenze)

- Licenza di costruzione n°9704/1966 (pratica n°247) intestata a ***** per costruzione casa di civile abitazione;
- Licenza di costruzione n°14/1969 intestata a ***** per modificare progetto fabbricato;

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 € 1500 complessivi tra cui € 750 per oneri e diritti ed € 750 per compenso professionale nella redazione degli elaborati.

Sulla corte del fabbricato in adiacenza allo stesso sono state realizzate delle tettoie, le quali non risultano essere state autorizzate.

5° (certificato di destinazione urbanistica)

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che le particelle 107 e 142 ricadono all'interno di un'area prevalentemente residenziale a media densità.

6° (identificazione catastale)

Dalla visura fatta in data 08/01/2020, le unità immobiliari risultano essere intestata a ***** per 1/6, ***** per 4/6 e ***** per 1/6 e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
16	107	1		A/3	T	2	6,5 vani	€ 164,49
16	107	2		C/2	S1	3	133 mq	€ 288,49

Ed al catasto terreni:

fg	Part.	qualità	classe	Consist.	R/D	R/A
16	142	SEMIN ARBOR	3	70 mq	€ 0,29	€ 0,40

Faccio presente che sulle visure, la sig.ra ***** risulta essere riportata erroneamente come nata a Sant'Elpidio a Mare.

7° (comproprietari indivisi)

Attualmente risultano essere comproprietari sull'immobile, le seguenti persone:

per la quota di 1/6

nato a ***** il ***** c.f. *****

per la quota di 1/6

nato a ***** il ***** c.f. *****

per la quota di 4/6

nato a ***** il ***** c.f. *****

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, come meglio descritto nei precedenti capitoli, costituiscono un unico fabbricato con pertinenze e corti comuni alle unità stesse.

Attualmente l'immobile risulta essere utilizzato da persone estranee con contratti di locazione (meglio descritto nei successivi capitoli).

8° (provenienza dei beni immobili)

Nel 2004 il sig. ***** e la sig.ra ***** diventano proprietari per 1/6 ciascuno dopo la morte del sig. *****, quota che sommata ai 3/6 che la sig.ra ***** aveva acquistato negli anni 1984 (rep.3705) e 1985 (rep. 466).

Riepilogo il tutto tramite lo schema sottostante:

schemi passaggi di proprietà

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

Ipoteca giudiziale

N°62 del 18/02/2011 € 90.000
a favore BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA

Ipoteca giudiziale

N°183 del 08/02/2011 € 60.000
a favore CASSA DI RISP. DI ASCOLI PICENO SPA

Pignoramento immobili

N°3044 del 24/06/2011 a favore BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA

Pignoramento immobili

N°5520 del 15/11/2011 a favore CASSA DI RISP. DI ASCOLI PICENO SPA

Sulla particella 107 risultano erroneamente essere state iscritte da parte di MARCHE RISCOSSIONI SPA, n°2 ipoteche legali (n°2605/2005 e n°1358/2004) contro il sig. ***** , il quale però non è più proprietario della particella n°107; infatti lo stesso ha venduto in data 13/03/1979 a ***** , che a sua volta insieme al proprio coniuge ***** lo ha venduto a ***** .

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, le pertinenze, le corti 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	consistenza	indice	commerciale
APPARTAMENTO	130 mq x	100 % -	130,00 mq
MAGAZZINO	149 mq x	50 % -	74,50 mq
TOTALE			204,50 mq

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

agenzia immobiliare	annuncio internet	agenzia immobiliare
Rilevazione: 07/01/2020	rilevazione: 16/01/2020	rilevazione: 13/10/2018
APPARTAMENTO	APPARTAMENTO	APPARTAMENTO
epoca: inizio anni '70	epoca: metà anni '80	epoca: primi anni '60
Superficie equivalente: 150 mq	Superficie equivalente: 135 mq	Superficie equivalente: 220 mq
Prezzo richiesto: € 132.000	Prezzo richiesto: € 138.000	Prezzo richiesto: € 149.160
Prezzo €/mq: 880,00	Prezzo €/mq: 1.022,00	Prezzo €/mq: 678,00

Il sottoscritto dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- non ho alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- ho agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ho l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, considero come valore di mercato più appropriato per un immobile di questa tipologia il valore di € 860 al mq di superficie equivalente.

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	204,50 mq x	€ 860 =	€ 175.870,00
COSTO SANATORIA			€ 1.500,00
		VALORE	€ 174.370,00

VALORE DI MERCATO quote pignorate

1/6 piena proprietà	€ 174.370,00 x 1/6 =	<u>€ 29.061,67</u>
4/6 piena proprietà	€ 174.370,00 x 4/6 =	<u>€ 116.246,67</u>
	TOTALE	€ 145.308,34

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLE QUOTE DI PROPRIETA' pignorate ad oggi è pari ad € 145.308,34** .

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

Fabbricato sito in comune di Sant'Elpidio a Mare, in via Ludovico Ariosto n°49, costituito da :

- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, della consistenza catastale di 6,5 vani censito al catasto fabbricati al foglio n°16 particella n°107 sub 1 categoria A/3 classe 2°;
- magazzino posto al piano seminterrato, della consistenza catastale di 133 mq censito al catasto fabbricati al foglio n°16 particella n°107 sub 2 categoria C/2 classe 3°;
- frustolo di terreno sito in comune di Sant'Elpidio a Mare in via Ludovico Ariosto della consistenza catastale di 70 mq censito al catasto terreni al foglio n°16 particella n°142;

Il fabbricato confina con la strada pubblica e proprietà *****,
***** e *****.

Prezzo lotto: € 145.308,34

11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere utilizzato da il sig. ***** con la propria famiglia in forza di contratti di locazione, a seguito anche di dichiarazione rilasciata in fase di sopralluogo.

Il sottoscritto ha effettuato un controllo presso l'agenzia delle entrate di Fermo ed è emerso che:

- per il sub 1 (abitazione) esiste un contratto con il sig. ***** registrato al n°69/2017;
- per il sub 2 (deposito) esiste un contratto con il sig. ***** registrato al n°68/2017, il quale è stato risolto

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi

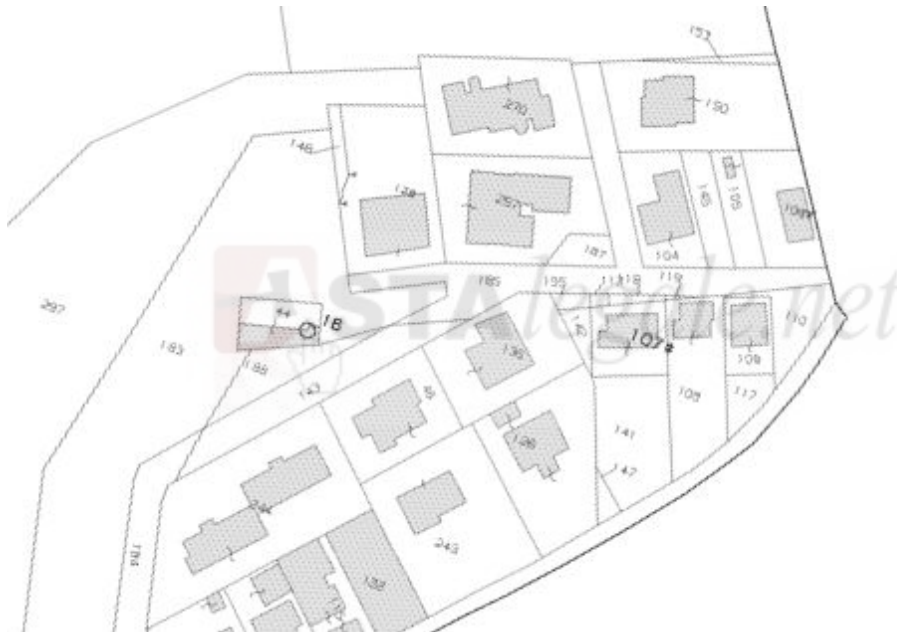
in data 28/02/2019 e rettificato con il sig. *****
registrato al n°1064/2019

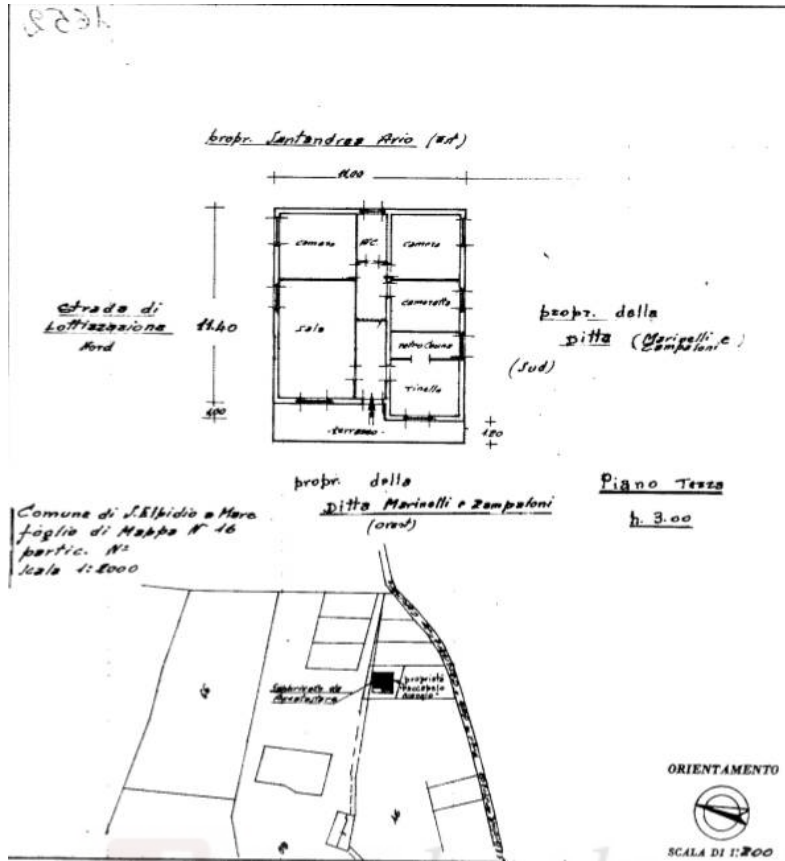
L'immobile, essendo in pratica un edificio singolo, non ha condominio e quindi non esistono neanche vincoli di natura condominiale, ma solamente quelli relativi ai beni comuni.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

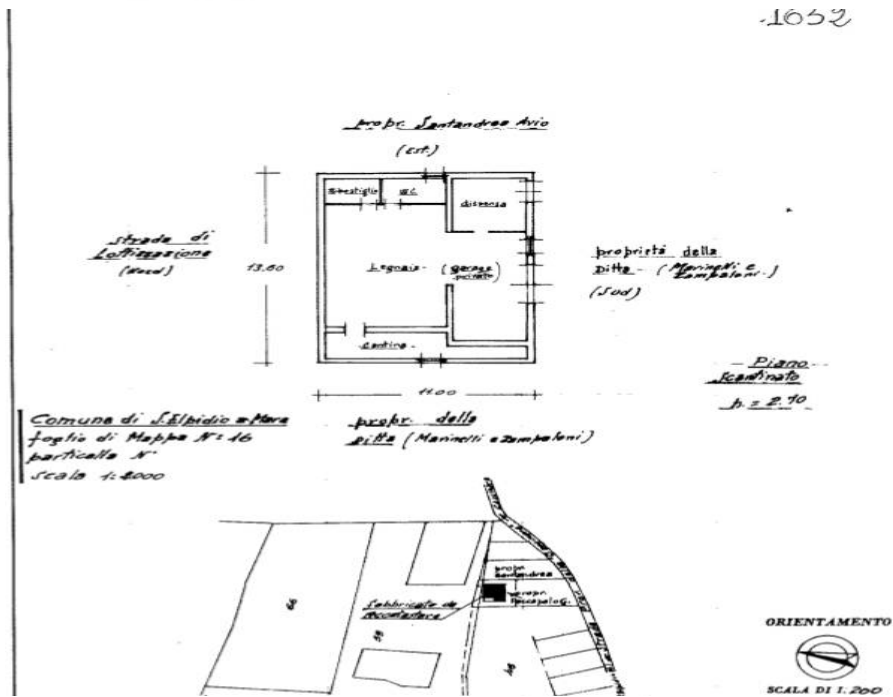
Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (planimetrie e documentazione fotografica)





SUB 1



SUB 2



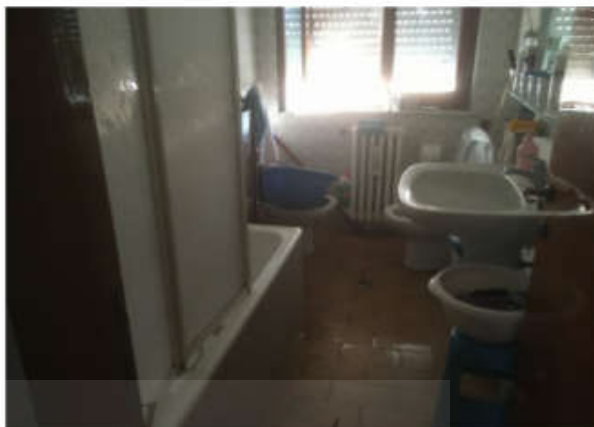
(vista fronte strada)



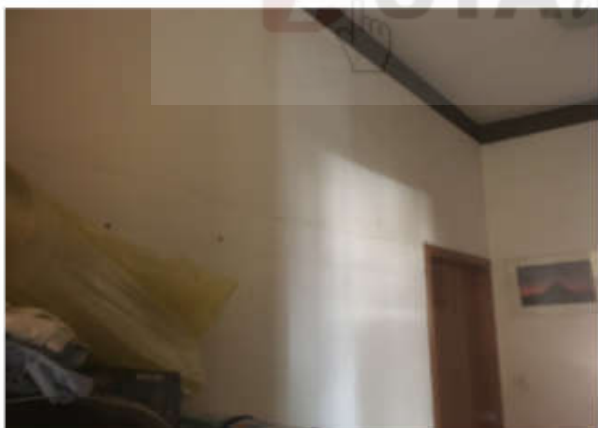
(vista da corte)



(sub 1)



(sub 1)



(sub 1)



(sub 2)



(sub 2)



(sub 2)

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi

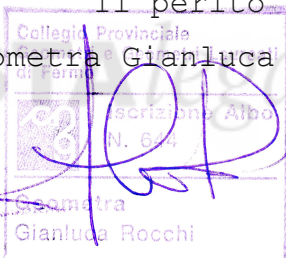
Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) mappa catastale con evidenziata la particella in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- b) certificato anagrafe;
- c) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- d) visura catastale dell'immobile;
- e) planimetrie catastale dell'unità immobiliare;
- f) documentazione urbanistica;
- g) certificato di destinazione urbanistica;
- h) check-list;
- i) perizia di stima in versione privacy;
- j) verbale delle operazioni peritali;
- k) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 24/01/2020

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



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