



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°  
120/2013**

CREDITORE

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

DEBITORE

\*\*\*\*\*

GIUDICE

**Giudice Dottorressa 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

*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 03/10/2023, 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, dal quale si evince che l'esecutato risulta coniugato con \*\*\*\*\* ed è iscritto nella famiglia anagrafica con \*\*\*\*\* .

L'esecutato è titolare dei diritti di proprietà a seguito di atti di divisione nel 1989. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

**1° (individuazione del bene)**

L'immobile interessato dal pignoramento riguarda:

**FABBRICATO sito in comune di SANT'ELPIDIO A MARE in via Porta Romana n°27 distinto al catasto fabbricati al foglio n°51 particella n°145 sub 3;**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è in pratica un fabbricato cielo/terra di tre livelli, unifamiliare con accessi sia da Porta Romana che da vicolo Sdrucchiolo Allegrini; ha una struttura in muratura in gran parte a vista; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono.

L'edificio in pratica, è rappresentato dalla particella catastale n°145.

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

L'unità immobiliare abitativa oggetto di esecuzione, si sviluppa su tre livelli collegato tra loro da un vano scala centrale interno, è accessibile sia tramite il vano scala esterno da via Porta Romana, sia al piano primo dell'edificio dal vicolo Sdrucchiolo Allegrini . Attualmente l'edificio, risulta essere diviso di fatto in due porzioni abitative, divise da una parete in cartongesso realizzata sul vano scala interno.

Il piano terra, di altezza 2.50 mt, di 130 mq è composto da: cantina, rustici, centrale termica e cucina; il piano primo di 130 mq ha un'altezza 2,70 mt è composto da due camere, una cucina e due bagni oltre un balcone di 16 mq; il piano secondo di 130 mq ha un'altezza 3,00 mt è composto da tre camere e due bagni.

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

complessivamente 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)**

Per il fabbricato, oggetto di esecuzione, non è possibile risalire alla data di costruzione, in quanto esistono titoli edilizi solamente dal 1975. Ciò fa presumere che sia ante '67.

### **4° (estremi delle licenze)**

- Licenza per esecuzione di opere edili prot. n°11837 del 20/01/1975 intestato a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per restauro interno e ricostruzione del tetto;
- Sanatoria di opere edili abusive, permesso n°10/05 del 13/05/2005 intestato a \*\*\*\*\* per cambio di destinazione piano terra ad uso abitativo;
- Concessione di eseguire attività edilizia n°49/1998 del 27/05/1998 intestato a \*\*\*\*\* per frazionamento unità immobiliare;
- Permesso di Costruire n°110/05 del 29/07/2005 riguardante una ristrutturazione con fusione unità immobiliari.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare, non è stato possibile reperire copia del titolo edilizio (PdC n°110/05 del 29/07/2005), ma sono presenti nel fascicolo solo copia degli elaborati grafici.

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

La stima del costo relativo alla demolizione della parete sul vano scala e la redazione della relativa sanatoria si aggira intorno ai € 4.000 complessivi tra lavori, 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, l'unità immobiliare risulta essere intestata a \*\*\*\*\* e risulta essere attualmente identificata al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
51	145	3		A/7	T-1°-2°	2	16 vani	€ 1.363,45

**7 (comproprietari indivisi)**

Attualmente risulta essere unico proprietario dell'unità immobiliare, il signor:

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*

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

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

L'esecutato è diventato pieno proprietario dopo la morte della sig.ra \*\*\*\*\* deceduta in data 31/10/2009, la quale era usufruttuaria della quota di 1/3.

I diritti al sig. \*\*\*\*\* erano pervenuti con atto di divisione del 17/10/1989 dai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Allo stesso esecutato, la quota di 1/9 era pervenuta da donazione del 17/10/1989.

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

**Ipoteca volontaria**

N°2227 del 03/11/2008 a favore \*\*\*\*\*

**Ipoteca volontaria**

N°629 del 06/04/2010 a favore \*\*\*\*\*

**Ipoteca giudiziale**

N°551 del 18/05/2012 a favore \*\*\*\*\*

La stessa risulta essere stata cancellata con annotazione n°940 del 15/10/2020

**Verbale Pignoramento immobili**

N°3023 del 19/06/2013 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 dei lavori e della sanatoria da fare, comprensivo del compenso professionale.

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione					commerciale
CASA piano terra	130	mq	x 0,60	=	78 mqe
CASA piano primo	130	mq		=	130 mqe
CASA piano secondo	130	mq		=	130 mqe
balconi	16	mq	x 0,50	=	8 mqe
				<b>TOTALE</b>	<b>346 mqe</b>

**espropriazione immobiliare n°120/2013**

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

annuncio internet Rilevazione: 19/12/2023 CASA Stato conservativo: buono Superficie: 246 mq Prezzo richiesto: € 190.000 Prezzo €/mq: 772	annuncio internet Rilevazione: 19/12/2023 CASA Stato conservativo: buono Superficie: 239 mq Prezzo richiesto: € 150.000 Prezzo €/mq: 627	Rilevazione agenzie Rilevazione: 20/12/2023 CASA Stato conservativo: medio Superficie: 270 mq Prezzo richiesto: € 230.000 Prezzo €/mq: 851
--	--	--

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

Prezzo riferimento 772 €/mq 1,20 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 926 €/mq	Prezzo riferimento 627 €/mq 1,25 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 783 €/mq	Prezzo riferimento 851 €/mq 1,10 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 936 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> <b>€ 881/mq</b>		

e considero questi prezzi, in considerazione alla zona ed alla loro dimensione, come valori ai quali andrebbe decurtata una quota percentuale di circa il 5%, 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 € 810/mq ed € 1050/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 836/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	346 mqe	x € 836 =	€ 289.256
COSTO SANATORIA			€ 4.000
		<b>VALORE</b>	<b>€ 285.256</b>

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ad oggi allo stato attuale è pari ad € 285.256** .

**10° (formazione lotti)**

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

**LOTTO UNICO**

**FABBRICATO** sito in comune di **SANT'ELPIDIO A MARE** in via Porta Romana n°27 distinto al catasto fabbricati al foglio n°51 particella n°145 sub 3.

L'unità immobiliare abitativa confina con proprietà \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, strade pubbliche, salvo altri.

**Prezzo lotto: € 285.256**

**11° (possesso del bene)**

Alla data del sopralluogo, risulta occupare l'immobile il sig. \*\*\*\*\* con la propria famiglia. Più precisamente una porzione dall'esecutato con il proprio figlio, mentre altra porzione dalla moglie \*\*\*\*\* con la propria figlia.

Da un controllo fatto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo, si rileva che non esistono contratti di locazione.

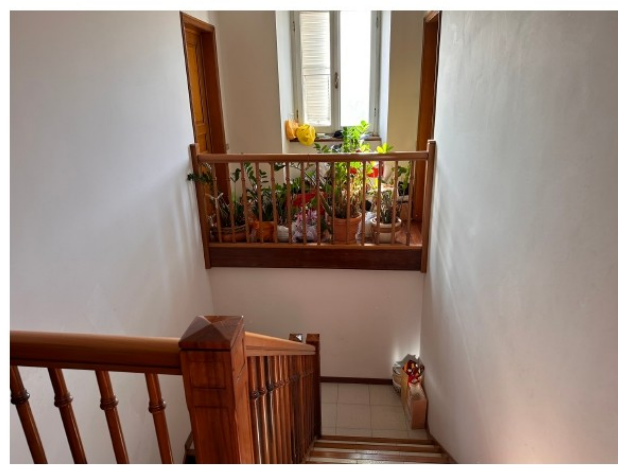
**12° (procedure espropriative per pubblica utilità)**

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

**13° (documentazione fotografica)**







Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) certificato rilasciato dall'anagrafe;
- b) estratto di mappa
- c) planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- d) visura catastale dell'immobile;
- e) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- f) documentazione urbanistica;
- 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 29/12/2023

Il perito

Geometra Gianluca Rocchi

