



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°  
17/2023**

CREDITORE

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

DEBITORE

\*\*\*\*\*

GIUDICE

**Giudice Dottoressa CECCHINI GIORGIA**

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  
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 Dottoressa Rocchi Lucia in data 05/03/2024, 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.
- non avendo il creditore depositato lo stato civile dell'esecutato, è stato acquisito e visionato il certificato di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Grottammare, dal quale si evince che il sig. \*\*\*\*\* risulta essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\*\* dal 20/04/1987 ed iscritto nella famiglia anagrafica composta da lui stesso con indirizzo in Grottammare in vicolo Dei Giardini n°2 (vedere certificato rilasciato dall'anagrafe).

L'esecutato è titolare dei diritti di proprietà a seguito di acquisto nel 2001 (vedere atto di compravendita). Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

## **1° (individuazione del bene)**

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

- **UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA sita in comune di GROTTAMMARE in vicolo Dei Giardini n°2 distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°280 sub 6 piano 1°;**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è in pratica un appartamento al piano primo di un edificio plurifamiliare iniziato alla fine degli anni '50; costituito complessivamente da tre livelli, ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in muratura intonacata; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente mediocre.

L'edificio in pratica, rappresentato dalla particella catastale n°176, è una condominio.

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

L'unità immobiliare abitativa (sub 6) oggetto di esecuzione, occupa la parte nord-ovest del piano primo dell'edificio, è accessibile dal vano scala comune.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello (giorno e notte) ed è composta da ingresso/soggiorno con zona cottura, due camere, un bagno.

L'alloggio ha una superficie utile lorda di 50 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 bassa qualità ed in un uno stato conservativo mediocre.

Per quanto riguarda le parti esclusive e comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali.

La vendita trattasi di unità immobiliari censita come abitazione 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 costruito alla fine degli anni '50.

### **4° (estremi delle licenze)**

- Comunicazione approvazione progetto del 15/12/1954 intestato a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ;
- Concessione n°4607 (pratica n°267) rilasciata dal comune di Grottammare in data 18/04/1978 per lavori di sopraelevazione ed ampliamento edificio rilasciata a \*\*\*\*\*;
- Concessione n°104 (pratica n°104/1979) rilasciata dal comune di Grottammare in data 18/09/1979 per lavori di variante rilasciata a \*\*\*\*\*;
- Concessione n°427 (pratica n°427/1980) rilasciata dal comune di Grottammare in data 21/07/1981 per lavori di variante rilasciata a \*\*\*\*\*;
- Concessione n°324 (pratica n°324/1981) rilasciata dal comune di Grottammare in data 19/02/1982 per lavori di variante rilasciata a \*\*\*\*\*;
- DIA del 11/01/2000 presentata da \*\*\*\*\* per opere di manutenzione straordinaria;
- DIA del 27/11/2007 presentata da \*\*\*\*\* per opere di manutenzione straordinaria;
- DIA del 29/01/2015 presentata da \*\*\*\*\* per opere di manutenzione straordinaria;
- AGIBILITA' del 26/02/1982 intestata a \*\*\*\*\*;
- AGIBILITA' del 06/09/1983 intestata a \*\*\*\*\*.

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

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 2.500 complessivi tra 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 06/06/2024, l'unità immobiliare risulta essere intestata a \*\*\*\*\* e risulta essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
4	280	6		A/2	1	4	3,5 vani	€ 280,18

La stessa unità immobiliare viene identificata catastalmente all'indirizzo Vicolo Dei Giardini n°3 .

### **7 (comproprietari indivisi)**

Attualmente risulta essere unico proprietario delle unità immobiliari, il signor:

\*\*\*\*\*

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

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

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

Nel 2001 il sig. \*\*\*\*\* acquista in data 28/11/2001 l'unità immobiliare abitativa (repertorio n°52053 notaio Farina) trascritto al n°6073 del 28/11/2001 .

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

**Ipoteca giudiziale**

N°1176 del 13/11/2013 € 220.000  
a favore \*\*\*\*\*

**Ipoteca giudiziale**

N°368 del 15/04/2015 € 300.000  
a favore \*\*\*\*\*

**Verbale Pignoramento immobili**

N°643 del 03/02/2023 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, 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 6)	50	mq	= 50 mq
<b>TOTALE</b>			<b>50 mq</b>

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

annuncio internet Rilevazione: 05/06/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie: 117 mq Prezzo richiesto: € 290.000 Prezzo €/mq: 2.478	agenzia Rilevazione: 06/06/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: ottimo Superficie: 48 mq Prezzo richiesto: € 130.000 Prezzo €/mq: 2.708	annuncio internet Rilevazione: 06/06/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: medio Superficie: 110 mq Prezzo richiesto: € 310.000 Prezzo €/mq: 2.818
--	--	--

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

Prezzo €/mq: 2.478 0,85 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 2.106 €/mq	Prezzo €/mq: 2.708 0,75 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 2.031 €/mq	Prezzo €/mq: 2.818 0,75 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 2.113 €/mq
---	---	---

Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:  
**€ 2.083/mq**

e considero questi prezzi, in considerazione dello stato e consistenza, come valori ai quali andrebbe decurtata una quota percentuale di circa il 5%, quale margine di trattativa.

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, considerato che il VALORE OMI per immobili analoghi ha una forbice tra € 1200/mq ed € 2000/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 1.978/mq.**

Il sottoscritto dichiara che:

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

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	50 mqe	x € 1978	= € 98.900
COSTO SANATORIA			€ 2.500
		<b>VALORE</b>	<b>€ 96.400</b>



quindi il VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ad oggi allo stato attuale è pari ad € 96.400 .

### 10° (formazione lotti)

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

#### LOTTO UNICO

ABITAZIONE sita in comune di GROTTAMMARE in vicolo Dei Giardini n°2 distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°280 sub 6 piano 1°;

L'unità immobiliare abitativa confina con affaccio su vicolo Pineta, vano scala comune, affaccio su corte comune, salvo altri.

Prezzo lotto: € 96.400

### 11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, l'immobile, risulta essere utilizzato ed occupato da persone senza titolo. Da ricerche presso l'agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è emerso un contratto del 05/03/2020 per una durata dal 05/03/2020 al 04/03/2021 tra i soggetti \*\*\*\*\* (locatore) e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (conduttori).

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

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



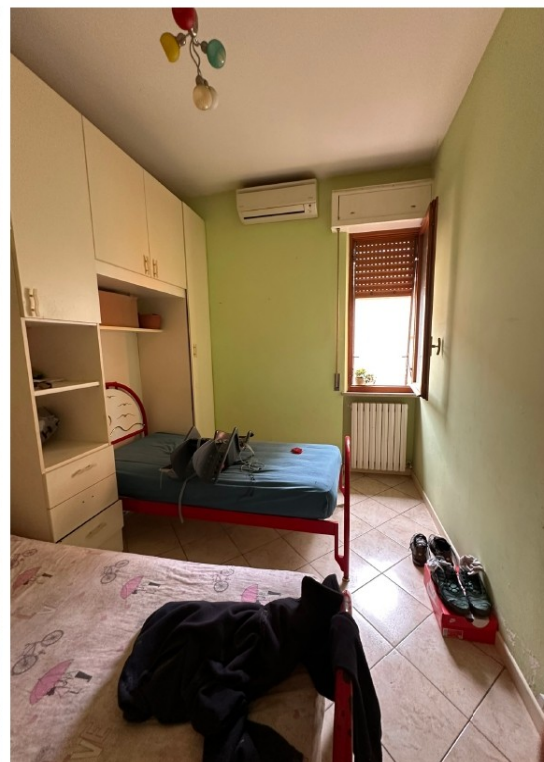
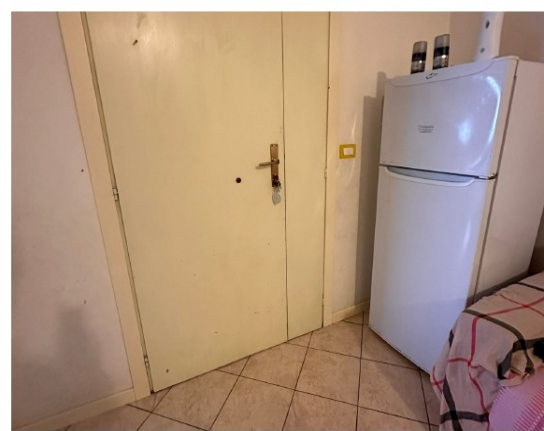
INGRESSO EDIFICIO



INGRESSO CONDOMINIALE



INGRESSO CONDOMINIALE



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) Certificato anagrafe;
- b) Atto di acquisto;
- c) Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- d) Visura catastale dell'immobile;
- e) Attestazione ispezione agenzia Entrate per eventuale contratti di locazione;
- f) Attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- g) Documentazione urbanistica;
- h) Perizia di stima in versione privacy;
- i) Checklist;
- j) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 13/06/2024

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

