

**TRIBUNALE DI FERMO**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi**

**Esecuzione Immobiliare R. G. n°239/2015**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Attore**

**CONTRO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Convenuto**

## **RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **premesse**

- che, il sottoscritto, Dott. Ing. Paolo Intorbida, nato a Macerata il 15/01/1962, e residente a Porto San Giorgio in viale Don Minzoni n° 7 ha prestato giuramento il giorno 28/11/2021, al fine di assumere le funzioni di C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare suddetta;
- che, alla stessa data, il G.E. letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.
- Conferiva al sottoscritto la redazione della relazione di stima dei beni immobili pignorati,

### **tutto cio' premesso**

il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente:

## **RELAZIONE**

### **Individuazione dei beni sottoposti a Pignoramento**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da n.2 locali adibiti a negozi nel Comune di Monteurano in via Antonio Gramsci n. 38-36, ubicati

al Piano Terra di un palazzo di civile abitazione, e contraddisti al N.C.E.U.

al Foglio n. 3 p.la n.486 sub. 21-22.

Preliminarmente il C.T.U. Osserva che è stato depositato in data 06/10/2015

dal Creditore precedente la Certificazione Notarile sostitutiva del Dott.

XXXXXXXXXX , nella documentazione depositata si può constatare che

**( All. n.1 Certificazione Notarile):**

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente al ventennio dal pignoramento:

infatti risulta che la proprietà per quanto riguarda il locale a negozio identificato al N.C.E.U. al Foglio n.3 p.la 486 sub. 21 è pervenuto all'attuale proprietaria XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX e residente nel Comune di XXXXXXXX in XXXXXXXXXXXX, con atto di compravendita rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX in Fermo il 23 Luglio 1991 dal signor XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX.

Per quanto riguarda il locale a negozio identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 3 p.la n.486 sub.22 all'attuale proprietario XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e residente nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXX,

-per 1/3 da atto di permuta rogato dal notaio XXXXXXXXXXXX il 06 Marzo 2012 Rep. 33792 dal Signor XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX;

- per 2/3 con atto di donazione rogato dal notaio XXXXXXXXXXXX il Rep. 33791 dalla XXXXXXXXXXXX.

b) nella certificazione notarile sono riportati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato aggiornati alla data del deposito ovvero al 08/02/2016.

Sono state reperite le planimetrie catastali attuali degli immobili oggetto di pignoramento presso l'Agenzia per il territorio (**All. n.2 Documentazione catastale**):

e la documentazione edilizia- urbanistica con accesso agli Atti presso il Comune di Monteurano (**All. n.3 Documentazione edilizia**).

In data 15/06/2022 si è effettuato il Primo sopralluogo insieme all'Avv. Giovanni Lanese dell'I.V.G. (**All. n.4 Verbale di sopralluogo**).

Al sopralluogo era presente anche XXXXXXXXXXXX proprietaria del locale a negozio identificato con il sub.21.

La XXXXXXXXXXXX ha comunicato che il locale è affittato con contratto del 30/11/2020. (**All. n.5 Contratto di affitto e nota di trascrizione**).

Non è stato possibile accedere al locale negozio identificato con il sub. 22 in quanto non era presente il proprietario XXXXXXXXXXXXXXXX o suo delegato.

Si è constatato quindi che il locale è in buono stato di conservazione ed è attualmente utilizzato dall'affittuario;

-l'ingresso al locale avviene dal marciapiede di via Gramsci tramite una scala di alcuni gradini;

-l'infisso esterno è costituito da una porta finestra in alluminio verniciato con una parte fissa e un'anta apribile ;

- il locale è dotato di impianto di illuminazione e impianto di condizionamento;

-il locale è dotato di un bagno di servizio in buono stato, con finestra, anche se con servizi igienici datati;

- esiste un soppalco con struttura in ferro dotato di scala di comunicazione con il locale sottostante anch'essa in metallo.

Il locale ha una consistenza di 62mq. e una superficie catastale di 71mq.

Con un secondo sopralluogo si è effettuato l'ingresso al secondo locale negozio identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 3 p.lla n. 486 sub.22 in aderenza a quello identificato con il sub. 21.

AL sopralluogo era presente l'Avv. Ileana Garrissi, curatrice del fallimento della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nonché di XXXXXXXXXXXXXXXX che ha permesso l'accesso al secondo locale negozio.

Si è constatato quindi che anche il locale negozio identificato con il sub. 22, di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXX, è in buono stato di conservazione ed è attualmente in possesso della curatela fallimentare;

-l'ingresso al locale avviene dal marciapiede di via Gramsci tramite una scala di alcuni gradini;

-l'infisso esterno è costituito da una porta finestra in alluminio verniciato con una parte fissa e un'anta apribile ;

- il locale è dotato di impianto di illuminazione e impianto di condizionamento;

-il locale è dotato di un bagno di servizio in buono stato, con finestra, anche se con servizi igienici datati;

Anche il locale identificato con il sub. 22, di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXX, ha una consistenza di 62mq. e una superficie catastale di 71mq.

**(Allegato n. 6 documentazione fotografica)**

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dall'Atto di pignoramento depositato al Tribunale di Fermo dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX in data 21/12/2015 e dalla documentazione catastale reperita risulta che l'immobile pignorato di proprietà della XXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Monteurano in via Gramsci n. 36 al Piano Terra, è identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 3 p.la n. 486 sub. 21 mentre invece l'immobile di proprietà del XXXXXXXXXXX sempre nel Comune di Monteurano, in aderenza con il locale di proprietà della Sig.ra DATO OSURATO, è identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 3 p.la n. 486 sub.22.

**(All. n.2 Documentazione catastale)**

## **STATO DI POSSESSO**

Come risulta dal verbale di sopralluogo il locale di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXX è oggetto di contratto di affitto stipulato in data 30 /11/2020 e registrato in data 02/12/2020.

Dal contratto di affitto, trasmesso per email al sottoscritto dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX risulta che XXXXXXXXXXXXXXX affitta alla XXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX, il locale sito nel Comune di Monteurano, in via

Gramsci n. 38 e contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio n.3 p.lla n.486 sub. 21, per la durata di anni 6 rinnovabili tacitamente per altri 6 anni per un importo annuo di €3.000,00. (**All. n. 5 Contratto di affitto e nota di registrazione** )

Invece il locale di proprietà del XXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Monteurano, in via Gramsci n. 36 e contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio n.3 p.lla n.486 sub. 22 è in possesso della curatela del fallimento XXXXXXXXXXXXXXXX.

### **REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Monteurano risulta che in data 20/01/1967 con Prot. 1773 è stata rilasciata al Geom. D'Annessa Giuseppe la Licenza edilizia "Per la costruzione n.2 case di civile abitazione plurifamiliari abbinata in via Gramsci".

In data 08/02/1968 con Prot. 2619 è stata rilasciata al Geom. Giuseppe D'Annessa la Licenza edilizia per una variante alla porzione di fabbricato e precisamente alla palazzina del lato Est.

Nell'elaborato planimetrico allegato alla licenza edilizia prot. 2619 del 08/02/1968 il Piano Terra dell'immobile destinato a negozi non risulta

conforme alle planimetrie catastali ovvero non risultano indicati i due locali di servizio (bagni) invece realizzati e indicati nelle planimetrie catastali.

Inoltre non risulta alcuna pratica edilizia per la realizzazione del soppalco con struttura in metallo.

Le opere difforme dovranno essere sanate e si prevede che per la regolarizzazione edilizia e catastale sia necessaria una somma pari a €7.000,00.

**(Allegato n. 3 documentazione edilizia)**

### **Valutazione complessiva dei beni**

#### **Criterio di stima:**

Per quanto riguarda il metodo di stima adottato per la valutazione del valore venale dell'immobile in oggetto, si è esclusa l'applicazione del metodo analitico e si è optato per il metodo sintetico per confronto, poiché la situazione di mercato è tale da non fornire attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Il metodo di stima adottato, trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso, un esame del mercato della zona, al fine di rilevare importi storici recenti, tali da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'importo di valore relativo all'immobile in oggetto. Il valore, ottenuto dalle

verifiche di cui sopra, è stato successivamente fatto oggetto di modifiche in base ad aggiunte e detrazioni in funzione delle condizioni dell'immobile, della sua collocazione ed orientamento sul terreno, delle potenzialità di acquisizione di valore ulteriore.

Si ritiene che per i beni pignorati consistenti negli immobili siti nel Comune di Monteurano in via Gramsci n. 38-36 e contraddistinti al N.C.E.U. AL FOGLIO N.3 p.lla n.468 sub. 21-22, pur essendo teoricamente possibile suddividerli in due lotti, in considerazione della posizione ed ubicazione in aderenza sia preferibile venderli in un unico lotto.

L'Amministratore del Condominio Sig. XXXXXXXXXXXX ha comunicato, tramite email, che la XXXXXXXXXXXX, alla data del 12/09/2022, è debitrice nei confronti del Condominio di € 1.654,66 e il XXXXXXXXXXXX risulta debitore di € 1.823,83 per un totale di € 3.478,49.

L'immobile in considerazione della sua ubicazione, della sua destinazione e del suo stato di conservazione in comparazione con i valori di mercato e verificando i valori OMI relativi all'anno 2022 e per la zona interessata si è ritenuto che il suo valore unitario al metro quadro, stimato quale valore venale di mercato dell'immobile, (valore min 1150 euro/mq - valore max 1400 euro/mq) riferito alle superfici catastali, comprensivo della corte esclusiva, indicate nei certificati catastali:

negozio identificato con sub. 21	1.150,00€/mq
negozio identificato con sub.22	1.150,00€/mq

**Locali ad uso Negozio :**

Piano Terra

Foglio 3 p.la 486 sub. 21 71,00 mq x euro 1.150,00= euro 81.650,00

Foglio 3 p.la 486 sub. 22 71,00 mq x euro 1.150,00= euro 81.650,00

**Totale valore venale : Euro 163.300,00**

per la regolarizzazione delle  
pratiche edilizie e catastali € 7.000,00

Regolarizzazione spese  
Condominiali € 3.500

**Totale valore di vendita : € 152.800,00**

CONCLUSIONI:

**In risposta al quesito formulato dal G.I.:**

**si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di  
esecuzione immobiliare decurtato dei costi regolarizzazione edilizia e  
catastale e delle spese condominiali necessari sia corrispondente ad**

**Euro 152.800,00**

**Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.**

Il C.T.U.

Ing. Paolo Intorbida

Ing. Paolo Intorbida  
Viale Don Minzoni n°7  
63017 Porto San Giorgio (FM)  
Tel. 0734 672406 cell. 366/6330131 e-mail [paolo.intorbida@ingpec.eu](mailto:paolo.intorbida@ingpec.eu)

**ALLEGATI:**

- **Allegato 1: Certificazione notarile;**
- **Allegato 2: Documentazione catastale;**
- **Allegato 3: Documentazione edilizia;**
- **Allegato 4: Verbale di sopralluogo;**
- **Allegato 5: Contratto di affitto e nota di trascrizione;**
- Allegato 6: Documentazione fotografica.**