



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
7/2018**

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dottoressa 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 27/02/2024, 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.
- il sottoscritto ha richiesto il certificato di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Montappone facendo emergere che l'esecutato risulta essere di stato libero, iscritto nella famiglia anagrafica con i genitori ***** e ***** e fratello *****.

L'esecutato è titolare dei diritti di proprietà a seguito di compravendita effettuata in data 16/03/2009. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

1° (individuazione del bene)

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

- **APPARTAMENTO in corso di costruzione, sito in comune di Montappone in via Togliatti N°34/a distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°669 sub 4 piano 1°;**
- **APPARTAMENTO in corso di costruzione, sito in comune di Montappone in via Togliatti N°34/a distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°669 sub 6 piano 2°;**
- **GARAGE in corso di costruzione, sito in comune di Montappone in via Togliatti, distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°669 sub 8 piano S1;**
- **GARAGE in corso di costruzione, sito in comune di Montappone in via Togliatti, distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°669 sub 9 piano S1;**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica unità immobiliari di un fabbricato plurifamiliare con pertinenze; costituito complessivamente da quattro livelli di cui uno sottostrada, ha una struttura mista con tamponatura esterna in muratura a vista; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono considerando che lo stesso si trova in corso di ultimazione lavori.

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa (sub 4) oggetto di esecuzione, occupa parte la parte est del piano primo dell'edificio, è accessibile dal vano scala comune.

La stessa si trova in corso di ultimazione, ad oggi mancano: porte, completamento di impianti, completamento dei bagni.

L'alloggio ha una superficie utile lorda di 151 mq e balconi per 23 mq. Ha un'altezza finita di 2,70 mt .

L'unità immobiliare abitativa (sub 6) oggetto di esecuzione, occupa totalmente il piano secondo dell'edificio, è accessibile dal vano scala comune.

La stessa si trova in corso di ultimazione, ad oggi mancano: massetti e pavimenti, porte, completamento di impianti e realizzazione dei bagni.

L'alloggio ha una superficie utile lorda di 116 mq e balconi/terrazzi per 25 mq. Ha un'altezza grezza di 2,90 mt.

L'unità immobiliare destinata a garage (sub 8) oggetto di esecuzione, occupa una parte centrale del piano sottostrada dell'edificio, è accessibile dalla rampa comune.

La stessa si trova in uno stato dei lavori consono per la destinazione. Lo stesso ha una superficie commerciale di 29 mq. Ha un'altezza di 2.64 mt .

L'unità immobiliare destinata a garage (sub 9) oggetto di esecuzione, occupa una parte centrale del piano sottostrada dell'edificio, è accessibile dalla rampa comune.

La stessa si trova in uno stato dei lavori consono per la destinazione. Lo stesso ha una superficie commerciale di 29 mq. Ha un'altezza di 2.64 mt .

3° (data di inizio delle costruzioni)

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato iniziato nel 2009 e mai completato per quanto riguardano le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

4° (estremi delle licenze)

- LICENZE EDILIZIE n°1415/1999 e n°1517/2004;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n°1580/2007 per proroga;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n°1591/2007 per variante;
- DIA del 08/06/2009 presentata da ***** per completamento lavori unità immobiliari;

Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che le unità immobiliari

risultano non essere completate.

Non sono presenti certificazioni e/o dichiarazioni di fine lavori e agibilità riferite alle unità immobiliari oggetto di perizia.

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 22/04/2024, le unità immobiliari risultano essere intestate a ***** e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
4	669	4		F/3	1°			
4	669	6		F/3	2°			
4	669	8		F/3	S1			
4	669	9		F/3	S1			

7 (comproprietari indivisi)

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

***** *****

nato a ***** il *****

c.f. *****

8° (provenienza dei beni immobili)

Il sig. ***** acquista le unità immobiliari oggetto di esecuzione in data 16/03/2009 dal sig. *****.

Il sig. ***** aveva acquistato con la propria ditta individuale ***** di ***** a sua volta con atto di compravendita del 20/01/2000 dalla sig.ra *****, un'area sulla quale si sarebbe costruito un edificio.

La sig.ra ***** acquistò quei terreni in data 16/02/1972 dai sig.ri ***** e *****.

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

Ipoteca volontaria

N°488 del 23/03/2009 € 375.000
a favore *****

Ipoteca giudiziale

N°689 del 14/06/2012 € 85.000
a favore *****

Verbale Pignoramento immobili

N°157 del 10/01/2018 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.

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione				commerciale
APPARTAMENTO (sub 4)	151	mq	=	151 mqe
balconi (sub 4)	23	mq	x 0,25 =	5 mqe
TOTALE				156 mqe

descrizione				commerciale
APPARTAMENTO (sub 6)	116	mq	=	116 mqe
balconi (sub 6)	24	mq	x 0,30 =	7 mqe
TOTALE				123 mqe

descrizione				commerciale
GARAGE (sub 8)	29	mq	=	29 mqe
TOTALE				29 mqe

descrizione				commerciale
GARAGE (sub 9)	29	mq	=	29 mqe
TOTALE				29 mqe

espropriazione immobiliare n°7/2018

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

annuncio internet Rilevazione: 22/04/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie: 134 mq Prezzo richiesto: € 105.000 Prezzo €/mq: 783	annuncio internet Rilevazione: 22/04/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie: 115 mq Prezzo richiesto: € 99.000 Prezzo €/mq: 860	Rilevazione agenzie Rilevazione: 23/04/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie: 100 mq Prezzo richiesto: € 90.000 Prezzo €/mq: 900
--	---	---

Questi valori, considerando che le unità immobiliari oggetto di stima, una volta ultimate saranno di nuova costruzione, verranno aumentati di un 10%, avendo un valore di riferimento di **€ 932/mq**

$$\underline{(\text{€ } 783 + \text{€ } 860 + \text{€ } 900) / 3 \times 1,10}$$

Successivamente reputo stimare i costi per il completamento degli stessi, ponderando detti valori in rapporto alle superfici stimate:

APPARTAMENTO (sub 4)	156 mqe	=	€ 20.000 pari ad € 128/ mqe
APPARTAMENTO (sub 6)	123 mqe	=	€ 35.000 pari ad € 284/ mqe

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, considero come valori di mercato per le unità immobiliari oggetto di stima:

- **APPARTAMENTO da ultimare (sub 4): € 804 / mqe** (€ 932 - € 128)
- **APPARTAMENTO da ultimare (sub 6): € 648 / mqe** (€ 932 - € 284)
- **GARAGE (sub 8): € 466 / mqe** (€ 932 x 50%)
- **GARAGE (sub 9): € 466 / mqe** (€ 932 x 50%)

Le unità immobiliari risultano far parte di un condominio (gestito dal geometra *****), per il quale ad oggi risulta avere un debito condominiale di € 1.755,80 derivante dal consuntivo 2022 e preventivo 2023.

VALORE DI MERCATO unità immobiliari

Nell'individuazione dei singoli valori, viene decurtata una ulteriore percentuale, complessiva del 8%, quale incidenza/stima delle spese, oneri e compensi sia per ottenere la conformità/agibilità, sia per quote e pagamenti condominiali arretrati:

descrizione	consistenza	prezzo		VALORE
APPARTAMENTO (sub 4)	156 mqe	€ 804	=	€ 125.424 - 8% = € 114.470
APPARTAMENTO (sub 6)	123 mqe	€ 648	=	€ 79.704 - 8% = € 73.327
GARAGE (sub 8)	29 mqe	€ 466	=	€ 13.514 - 8% = € 12.432
GARAGE (sub 9)	29 mqe	€ 466	=	€ 13.514 - 8% = € 12.432

10° (formazione lotti)

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli, il sottoscritto ritiene di formare due lotti distinti:

LOTTO 1

APPARTAMENTO in corso di costruzione con GARAGE, sito in comune di Montappone in via Togliatti n°34/a distinti rispettivamente al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°669:

- sub 4 categoria F/3 , piano 1°
- sub 8 categoria F/3 , piano S1

L'unità immobiliare abitativa confina con proprietà *****
vano scala, affaccio su corte, salvo altri.

Prezzo lotto: € 126.902

LOTTO 2

APPARTAMENTO in corso di costruzione con GARAGE, sito in comune di Montappone in via Togliatti n°34/a distinti rispettivamente al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°669:

- sub 6 categoria F/3 , piano 1°
- sub 9 categoria F/3 , piano S1

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

Prezzo lotto: € 85.759

11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, risultano essere nella disponibilità del sig. *****.

Dalla ricerca effettuata presso l'agenzia delle entrate di Fermo, non sono emersi contratti di locazione per le unità immobiliari in oggetto.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) certificato anagrafe;
- b) elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni;
- c) visura catastale delle unità immobiliari;
- d) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- e) licenze edilizie;
- f) certificato rilasciato da agenzia entrate in merito ad eventuali locazioni;
- 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 26/04/2024

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



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