



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° **82 / 2010**

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dottoressa MILENA PALMISANO

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.rocchi1@geopec.it

smartphone 329 3614485

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 02/07/2024, 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 Monte Urano facendo emergere che entrambe le persone esegutate, risultano essere decedute. Più precisamente il sig. ***** è morto a Fermo il 20/07/2020 e la sig.ra ***** è morta a Fermo il 14/10/2013. Entrambi alla data della morte risultavano risiedere in Monte Urano in via Piave n°26

Il sig. ***** e ***** , risultavano essere comproprietari dei diritti di proprietà rispettivamente per $\frac{1}{4}$ e $\frac{3}{4}$ successivamente alla morte del sig. ***** , avvenuta in data 21/09/2003.

1° (individuazione del bene)

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

- **APPARTAMENTO sito in comune di MONTE URANO in via Piave n°26 distinto al catasto fabbricati al foglio n°9 particella n°361 sub 2 piano T-1°-2°;**
- **GARAGE sito in comune di MONTE URANO in via Piave n°26 distinto al catasto fabbricati al foglio n°9 particella n°361 sub 3 piano T;**
- **MAGAZZINO sito in comune di MONTE URANO in via Piave n°26 distinto al catasto fabbricati al foglio n°9 particella n°361 sub 4 piano T;**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica le porzioni immobiliari di un edificio bifamiliare (lato ovest) costituito complessivamente da quattro livelli (di cui uno sottotetto), realizzato nella metà degli anni '60, ha una struttura mista con tamponatura esterna in muratura intonacata; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente mediocre.

Ad oggi, successivamente a variazione catastale effettuata in data 30/08/2018, tutte le unità immobiliari pignorate hanno una nuova identificazione catastale. Più precisamente:

- ABITAZIONE foglio 9 part. 361 sub 11;
- ABITAZIONE foglio 9 part. 361 sub 7;
- GARAGE foglio 9 part. 361 sub 10;
- MAGAZZINO foglio 9 part. 361 sub 4;
- MAGAZZINO foglio 9 part. 361 sub 8.

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'abitazione ed il garage pignorati (ex sub 2-3) oggetto di esecuzione, occupano l'intera parte ovest del fabbricato e risultano essere collegate tra loro.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli (giorno e notte) per complessivi 236 mq ed è composta da ingresso/scala, due locali ed un wc al piano terra; tre locali, un wc ed un balcone di 4 mq al piano primo; tre locali, un wc ed un balcone di 4 mq al piano secondo; locali e scala per complessivi 86 mq al piano sottotetto.

Il garage di 22 mq al piano terra è accessibile dalla corte adiacente via Piave, attualmente risulta essere adibito a ufficio/cucina.

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 pessimo.

Il magazzino (ex sub 4) oggetto di esecuzione, è ubicato nella corte retrostante l'edificio, è accessibile dalla corte comune, realizzato in prefabbricato. Ha una superficie di circa 16 mq. Allo stesso sono state costruite piccole pensiline/accessori in precario stato.

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

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)

Il fabbricato, nel quale ricadono le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, è stato iniziato a costruire nella metà degli anni '60.

4° (estremi delle licenze)

- LICENZA DI COSTRUZIONE (prot. 2126) del 30/10/1965 intestata a *****;
- LICENZA DI COSTRUZIONE (prot. 1012) del 05/05/1966 intestata a *****;
- LICENZA DI COSTRUZIONE (prot. 1420) del 15/07/1966 intestata a *****;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 29/12/1966;
- CONCESSIONE n°303 del 19/03/1981 intestata a *****;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 27/09/1983;
- SANATORIA (concessione n°688 del 07/03/2012) di opere abusive rilasciata a *****;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n°202 del 26/02/1990 rilasciata a *****

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate piccole difformità interne, regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria. Esiste anche una difformità, non regolarizzabile, per quanto riguarda l'accessorio condonato per il quale dovrà essere demolita la porzione non autorizzata. Tale costo viene stimato dal sottoscritto in € 2.000.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 2.500 complessivi tra

sanzione, diritti e compensi professionali.

Viene stimato anche il costo per le variazioni catastali necessarie di tutte le unità immobiliari, in € 1.500 comprensivo di diritti .

Infatti, preciso che **il fabbricato è costituito solo da un'unica abitazione e due garage, legittimato dai titoli sopra descritti.**

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 18/10/2024, le unità immobiliari risultano essere intestate a ***** e ***** e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
9	361	4		C/2	T	2	16 mq	€ 44,62
9	361	7		A/2	2°	2	4 vani	€ 268,56
9	361	8		C/2	T	1	65 mq	€ 154,42
9	361	10		C/6	T	3	19 mq	€ 38,27
9	361	11		A/2	T-1°	4	7 vani	€ 469,98

7 (comproprietari indivisi)

Attualmente risulta essere intestatari delle unità immobiliari, i sig:

intestataro per 1/4

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

c.f. *****

intestataria per 3/4

nata a ***** (***) il *****

c.f. *****

Come già riportato precedentemente, entrambi risultano essere deceduti, ma ad oggi non risultano essere state effettuate denunce di successione.

8° (provenienza dei beni immobili)

Gli immobili, attualmente intestati ai sig. ***** per ¼ e ***** per ¾ sono pervenuti a seguito della morte del sig. ***** (avvenuta in data 21/09/2003, trascritta al part. N°3203 del 14/06/2004); infatti antecedentemente al 1990 i proprietari degli stessi erano in parti uguali i sig. ri ***** e *****.

*Da una recente ricerca effettuata non risultano esse state fatte denunce di successione nonostante gli attuali intestatari sono deceduti, ma solamente una accettazione tacita di eredità a favore (part. 5371 del 09/11/2020) per la morte del sig. *****.*

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

Ipoteca volontaria

N°127 del 05/02/1991

Per concessione a garanzia di cambiali

* Annotazione n°95/2002 (cancellazione totale)

Ipoteca volontaria (solo per ***)**

N°1287 del 19/08/2002

Per concessione a garanzia di finanziamento

Ipoteca volontaria

N°1522 del 15/07/2005 Per concessione a garanzia di mutuo

Ipoteca giudiziale (solo per ***)**

N°1717 del 03/07/2007 Decreto ingiuntivo

Verbale Pignoramento immobili

N°1856 del 27/04/2010 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 della sanatoria da fare, comprensivo del compenso professionale e di tutti i costi necessari per rendere il tutto conforme.

Critero di misurazione consistenza reale

descrizione					commerciale
APPARTAMENTO (ex sub 2)	236	mq	=		236,0 mqe
Balconi (ex sub 2)	8	mq	x 0,25	=	2,0 mqe
Soffitta (ex sub 2)	86	mq	x 0,25	=	21,5 mqe
GARAGE (ex sub 3)	22	mq	x 0,50	=	11,0 mqe
GARAGE (ex sub 4)	16	mq	x 0,40	=	6,4 mqe
TOTALE					276,9 mqe

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

annuncio internet Rilevazione: 18/10/2024 CASA Stato conservativo: buono Superficie: 180 mq Prezzo richiesto: € 147.000 Prezzo €/mq: 816	annuncio internet Rilevazione: 18/10/2024 CASA Stato conservativo: da ristrutturare Superficie: 169 mq Prezzo richiesto: € 118.000 Prezzo €/mq: 698	Rilevazione agenzie Rilevazione: 18/10/2024 CASA Stato conservativo: mediocre Superficie: 130 mq Prezzo richiesto: € 90.000 Prezzo €/mq: 692
--	--	---

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

Prezzo riferimento €/mq: 816 0,95 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 775 €/mq	Prezzo riferimento €/mq: 698 1,05 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 732 €/mq	Prezzo riferimento €/mq: 692 1,0 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 692 €/mq
Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte: € 733/mq		

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 € 600/mq ed € 940/mq ,
reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 696/mq.

Logicamente, al valore della stessa andranno detratti costi meglio sopra descritti:

VALORE DI MERCATO immobile

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato dell'immobile	276,9 mqe	x € 696	= € 192.722
COSTO sanatoria			€ 2.500
COSTO demolizione opere			€ 2.000
COSTO variazione catastale			€ 1.500
		VALORE	€ 186.722

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ad oggi allo stato attuale è pari ad € 186.722 .**

10° (formazione lotti)

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli, in relazione alle unità immobiliari legittimate dai titoli urbanistici, dalla non indipendenza delle singole unità immobiliari, il sottoscritto ritiene di formare un unico lotto:

LOTTO UNICO

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

ABITAZIONE, GARAGE e MAGAZZINO siti in comune di MONTE URANO in via Piave n°26 distinto al catasto fabbricati al foglio n°9 particella n°361:

- sub 4 categoria C/2, classe 2°, 16 mq, rendita € 44,62 ;
- sub 7 categoria A/2, classe 2°, 4 vani, rendita € 268,56 ;

- sub 8 categoria C/2, classe 1°, 65 mq, rendita € 154,42 ;
- sub 10 categoria C/6, classe 3°, 19 mq, rendita € 38,27 ;
- sub 11 categoria A/2, classe 4°, 7 vani, rendita € 469,98 ;

L'unità immobiliare abitativa confina con proprietà *****, **, strada pubblica, salvo altri.

Prezzo lotto: € 186.722

11° (possesso del bene)

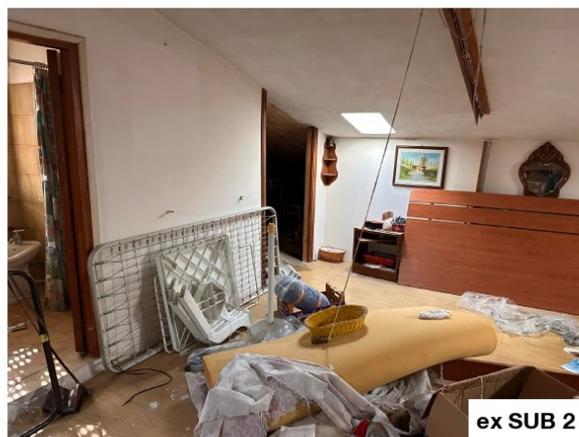
Alla data del sopralluogo, risulta occupare le unità immobiliari il sig. ***** quale erede, come da lui dichiarato e riscontrato nel certificato anagrafico allegato.

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) documentazione catastale;
- c) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- d) documentazione urbanistica;
- e) check-list;
- f) perizia di stima in versione privacy;
- g) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- h) verbale di sopralluogo.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 24/10/2024

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



Collegio Provinciale
di Fermo
Iscrizione Albo
N. 624
Geometra
Gianluca Rocchi