

TRIBUNALE DI FERMO

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Palmisano Milena

Esecuzione Immobiliare R. G. n°192/2019

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Attore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Convenuto



RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

premess

- 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 06/02/2023, 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' preness

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 casa unifamiliare di civile abitazione con corte esclusiva recintata e garage posto al lato dell'immobile con accesso diretto dalla strada, ubicati nel Comune di Fermo



in via Luigi Fontana n. 71, e distinti al N.C.E.U. al foglio n.18 p.lla n.138 sub. 4 e sub. 5.

Preliminarmente il C.T.U. Osserva che è stato depositato in data 12/02/2020 dal Creditore procedente la Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Luciano Varriale, **(All. n.1 Certificazione Notarile)**

Nella documentazione depositata si può constatare che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente al ventennio dal pignoramento;

infatti risulta che con Atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio Rossetti del 24 Dicembre 1991 rep. n.121607/14145, trascritto a Fermo il 17 Gennaio 1992 ai nn. 730/632, con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno venduto ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà di un fabbricato distinto al N.C.E.U. del Comune di Fermo con le denunce di variazione n. 5163/82 sub.a e n.5163/82 del 31 Dicembre 1990.

Si precisa che i sub 4 e 5 della p.lla n. 138 del Foglion.18 derivano dalle variazioni dei sub.1-2-3 della p.lla 138 e dei sub. 1-2 della p.lla 182 (denuncia di variazione n. 5163/82 sub.a e n.5163/82 del 31 Dicembre 1990).

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 Fermo (**All. n.3 Documentazione edilizia**).

In data 09/05/2023 è stato effettuato un primo sopralluogo insieme al Delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche (custode giudiziario) e il Sig. XXXXXXXXXXXX (**Allegato n. 4 verbale di sopralluogo**).

Si è quindi constatato che gli immobili oggetto del pignoramento consistono in una casa unifamiliare, ubicata nel Comune di Fermo in via Luigi Fontana n.71, suddivisa in un piano interrato e due Piani fuori terra più un Piano sottotetto con una corte esclusiva e annesso garage.

Il Piano Interrato dell'edificio principale è costituito da una cantina dell'altezza di 1,80 m. priva di finiture quindi in uno stato grezzo.

Il Piano Terra si sviluppa in una zona giorno suddivisa in una zona cucina con camino e accesso sulla corte esclusiva, una zona soggiorno, un bagno con antibagno e una stanza uso ufficio.

Il collegamento tra il Piano Terra e il Piano Primo avviene tramite una scala interna.

IL Piano Primo è suddiviso in due camere da letto ed un bagno.

L'Immobile principale sia esternamente che internamente si presenta in discreto stato di conservazione.

Invece il garage si presenta collabente e pertanto al momento inutilizzato. (**Allegato n. 5 documentazione fotografica**)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'Atto di pignoramento depositato al Tribunale di Fermo dall'Avv. XXXXXXXXXXXX di Fermo in data 07/11/2019 risulta che gli Immobili pignorati di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la sua quota di proprietà pari ad ½, erano identificati al N.C.E.U. al Foglio n. 18 p.lla n.138 sub. 4 e 5.

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evidenzia che :

Foglio 18 p.lla 138 sub.4 Cat C/6 ha una superficie catastale di 39 mq.

Foglio 18 p.lla 138 sub.5 Cat C/6 ha una superficie catastale di 152 mq.

(All. n.2 Documentazione catastale)

STATO DI POSSESSO

Come indicato nella Relazione del primo accesso del Custode incaricato che l'immobile pignorato destinato a civile abitazione, come risulta dal verbale di sopralluogo è in possesso e quindi utilizzato dai sottoelencati:

Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX e i figli
XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXX.



REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED

URBANISTICO

Presso il Comune di Fermo risulta che per l'immobile in oggetto risulta una Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 630/1969 rilasciata il 31 Gennaio 1970 dal Sindaco di Fermo per "Sopraelevazione casa di civile abitazione" a nome del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

La documentazione edilizia è depositata presso l'Archivio di Stato del Comune di Fermo.

Allegato al Nulla – Osta è stata rinvenuta la domanda di richiesta del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e l'elaborato di progetto a firma del Geom. Luigi Colanzi.

Da un riscontro con la documentazione catastale, la documentazione edilizia e lo stato attuale si riscontrano delle discordanze che dovranno essere sanate.

Non è stata rinvenuta documentazione relativa alla costruzione del garage

(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 Fermo in via Luigi Fontana n. 71, e distinti al N.C.E.U. al foglio n.18 p.lla n.138 sub. 4 e sub. 5, sia opportuni venderli in un unico lotto.

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, riferito alle superfici catastali,



comprensivo della corte esclusiva, indicate nei certificati catastali:

appartamento 1.050,00€/mq

Garage 580,00€/mq

Comune: FERMO
Fascia zona: Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO
Codice zona: D1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montorio al Vomano, Montegiardino e Montecosaro in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	4,2	5,1	L
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	890	1250	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1500	L	3,3	4,4	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1700	2100	L	4,9	6,2	L
Abitazioni signorili	Normale	1100	1550	L	3,1	4,5	L
Autorimesse	Normale	580	770	L	1,7	2,3	L
Box	Normale	720	970	L	2	2,9	L
Posti auto	Normale	420	560	L	1,2	1,7	L

Per quanto riguarda il garage essendo collabente e in considerazione che per renderlo agibile sono necessarie opere di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione con dei costi sicuramente superiori al valore di riferimento pari a € 580,00 si ritiene nullo il valore dell'accessorio destinato a garage per il quale inoltre non risulta alcun Nulla- Osta o Concessione edilizia.

Quindi si considera soltanto il valore dell'immobile principale.

Appartamento

Foglio 18 p.la 138 sub. 5 152,00 mq x euro 1.050,00= euro 159.600,00

Totale valore venale : Euro 159.600,00

per la regolarizzazione delle
pratiche edilizie e catastali € 5.000

Totale valore di vendita : Euro 154.600,00



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 lavori di manutenzione
straordinaria necessari sia corrispondente ad Euro 154.600,00 ;**

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

ALLEGATI:

- Allegato 1: Certificazione notarile;**
- Allegato 2: Documentazione catastale;**
- Allegato 3: Documentazione edilizia;**
- Allegato 4: Verbale di sopralluogo;**
- Allegato 5: Documentazione fotografica;**

