



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 76/2009
(riunita la n°137/2009)

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dottoressa PALMISANO MILENA

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
telefono 0734 903448 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 27/04/2024, redigo la seguente relazione.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguite tutte le operazioni necessarie, segnalo che:

non avendo il creditore depositato lo stato civile dell'esecutato, è stato richiesto in comune un certificato storico, dal quale si rileva che il sig. ***** è domiciliato in Falerone in via Bellini n°44 dal 09/01/1968 ad oggi e che risulta attualmente sposato con ***** dal 29/07/2017.

Da un ulteriore controllo, è emerso che il sig. ***** è stato sposato con la sig.ra ***** in regime di separazione dei beni dal 01/07/1996, per il quale con provvedimento del Tribunale di Fermo del 27/06/2013 è stato omologato il verbale di separazione, dichiarando successivamente in data 31/05/2017 la cessazione del matrimonio.

La sig.ra ***** risulta domiciliata in Falerone in via Bellini n°44 dal 03/10/1955, di stato libero per decesso del coniuge ***** dal 10/11/1998.

Gli esecutati sono titolari dei diritti di proprietà a seguito di atto di compravendita nel 2004, con il quale si ha la seguente situazione:

- ***** , piena proprietà per 2/6 e nuda proprietà per 4/6;
- ***** , usufrutto per 4/6;

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 FALERONE in via Bellini n°44 distinto oggi al catasto fabbricati al foglio n°14 particella n°39 sub 8 (ex sub 4) piano T-1°;**
- **UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA sita in comune di FALERONE in via Bellini n°44 distinto oggi al catasto fabbricati al foglio n°14 particella n°39 sub 9 (ex sub 2) piano 2-3°;**
- **GARAGE sito in comune di FALERONE in via Bellini n°44 distinto oggi al catasto fabbricati al foglio n°14 particella n°39 sub 10 (ex sub 5) piano T;**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica delle unità immobiliari che costituiscono una casa bifamiliare edificata alla fine degli anni '60; costituito complessivamente da quattro livelli collegati tra loro da una scala comune, ha una struttura in in muratura a faccia vista; lo stato conservativo globale del fabbricato è buono considerando l'epoca della costruzione ad eccezione di qualche criticità dovuta ad infiltrazioni in prossimità dei frontalini dei balconi.

L'edificio in pratica è rappresentato dalla particella catastale n°39.

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa (sub 8, ex sub 4) oggetto di esecuzione, occupa l'intero piano primo dell'edificio e la parte est del piano terra, è accessibile dal vano scala comune.

L'abitazione quindi, si sviluppa su due livelli ed è composta da locale cucina con bagno al piano terra , mentre al piano primo è presente una cucina-sala pranzo con piccolo retro e soggiorno, oltre a tre camere un bagno ed un disimpegno. L'alloggio è provvisto di tre balconi.

L'alloggio ha una superficie utile lorda complessiva di 138 mq e

balconi complessivamente per 30 mq; è presente anche una cantina sottoscala. L'alloggio ha un'altezza di 2,95/3,00 .

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 normale stato conservativo.

L'unità immobiliare abitativa (sub 9, ex sub 2) oggetto di esecuzione, occupa l'intero piano secondo dell'edificio e tutta la parte superiore del sottotetto; è accessibile dal vano scala comune.

L'abitazione quindi, si sviluppa su un livello ed è composta da locale soggiorno, cucina con retro, due camere un bagno ed un disimpegno. L'alloggio è provvisto di tre balconi.

L'alloggio ha una superficie utile lorda complessiva di 105 mq e balconi complessivamente per 30 mq. L'alloggio ha un'altezza di 3,00. Il piano sottotetto, si trova in uno stato grezzo ed ha una superficie di 119 mq complessivi.

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 un normale stato conservativo.

Il locale garage (sub 10, ex sub 5) oggetto di esecuzione, occupa la parte sud-ovest del piano terra; è accessibile dalla corte comune del fabbricato.

Il locale si sviluppa su un livello per una superficie utile lorda complessiva di 71 mq. Il garage ha un'altezza di 3,45.

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, adeguate alla destinazione d'uso in un uno stato conservativo mediocre.

La vendita trattasi di unità immobiliari censite come abitazioni e pertinenze per le quali negli ultimi 5 anni non sono stati realizzati lavori edili denunciati.

3° (data di inizio delle costruzioni)

Il fabbricato, nel quale ricade le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, risulta essere stato costruito nel 1968.

4° (estremi delle licenze)

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili del 01/02/1968, pratica n°194 intestata *****;
- Abitabilità del 21/05/1971 intestato a ***** e ***** ;
- DIA del 27/09/2001 intestata a ***** per lavori di opere di manutenzione straordinaria.

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate sia difformità interne (aperture finestre, dimensioni delle stesse, diverso posizionamento di pareti divisorie) che prospettiche, regolarizzabili mediante presentazione di sanatorie.

La stima del costo relativo alle sanatorie si aggira intorno ai € 3.500 complessivi tra diritti, oneri e compensi professionali.

Non risultano sanabili ad oggi, sia il manufatto presente sulla corte e la veranda posizionata sul balcone al piano primo per i quali il sottoscritto stima il costo delle rimozioni in € 3.000 .

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)

Dalle visure aggiornate, fatte in data 29/08/2024, le unità immobiliari risultano essere classificate al catasto fabbricati nel seguente modo:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	piano	classe	Consist.	Rendita
Comune di Falerone, via Bellini n°44								
14	39	8		A/2	S1-T-1°	3	7,5 vani	€ 333,11
14	39	9		A/2	2-3°	3	6 vani	€ 266,49
14	39	10		C/6	T	2	61 mq	€ 91,36

7 (comproprietari indivisi)

Attualmente le proprietà, risultano essere intestate a *****
e ***** per i seguenti diritti e più precisamente:

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

c.f. *****

- per 2/6 di piena proprietà

- per 4/6 di nuda proprietà

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

c.f. *****

- per 4/6 di usufrutto

8° (provenienza dei beni immobili)

Nel 2004 il sig. ***** acquista in data 29/10/2024 i diritti per le unità immobiliari abitative e la pertinenza garage con atto di compravendita (repertorio n°70623 notaio Moretti) trascritto al n°5624 del 02/11/2004, di 4/6 di nuda proprietà da ***** ed i diritti di 1/6 di proprietà dal sig. *****.

Agli stessi ***** e ***** erano pervenuti a seguito

della successione di ***** deceduto in data 10/11/1998; mentre nel 1965, la sig.ra ***** aveva acquistato con atto di compravendita in data 16/09/1965 (repertorio n°2814 notaio Ciuccarelli) trascritto al n°2789 del 21/09/1965, 3/6 del terreno sul quale è stato edificato l'edificio oggetto di esecuzione.

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

Ipoteca volontaria

N°2374 del 02/11/2004 € 320.000 a favore *****

Ipoteca volontaria

N°1181 del 12/05/2007 € 300.000 a favore *****

Ipoteca volontaria

N°1370 del 31/05/2007

Rettifica dell'ipoteca iscritta il 02/1/2024 per errata indicazione terzo datore d'ipoteca

Ipoteca volontaria

N°1270 del 09/06/2008

Come terzo datore di ipoteca. Debitore non datore di ipoteca
"*****"

Ipoteca giudiziale

N°2605 del 23/12/2008 € 62.000 a favore *****

Ipoteca giudiziale

N°63 del 19/01/2009 € 450.000 a favore *****

Pignoramento immobili

N°2884 del 05/06/2009 a favore *****

Pignoramento immobili

N°4182 del 07/08/2009 a favore *****

Sequestro preventivo del Tribunale di Macerata

N°2335 del 14/05/2012

Sentenza di confisca del Tribunale di Macerata

N°5922 del 19/12/2013

Ipoteca volontaria

N°1181 del 12/05/2007 € 300.000 a favore *****

Ipoteca volontaria

N°1370 del 31/05/2007

Rettifica dell'ipoteca iscritta il 02/1/2024 per errata indicazione terzo datore d'ipoteca

Ipoteca volontaria

N°1270 del 09/06/2008

Come terzo datore di ipoteca. Debitore non datore di ipoteca
"*****"

Ipoteca giudiziale

N°63 del 19/01/2009 € 450.000 a favore *****

Pignoramento immobili

N°4182 del 07/08/2009 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

Esecuzione immobiliare n°76/2009 (riunita la n°137/2009)

confrontati con quelli stabiliti dall'agenzia del territorio di Ascoli Piceno.

Infine, verrà decurtato il costo della sanatoria da fare con i relativi compensi professionali e delle opere di rimozione dei manufatti non autorizzati.

criterio di misurazione consistenza reale

descrizione					commerciale
APPARTAMENTO					
piano primo (sub 8)	105	mq	100%	=	105 mqe
APPARTAMENTO					
piano terra (sub 8)	34	mq	100%	=	34 mqe
balconi	30	mq	30%	=	9 mqe
cantina			<i>non valutabile commercialmente</i>	=	0 mqe
				TOTALE	148 mqe

descrizione					commerciale
APPARTAMENTO					
piano secondo (sub 9)	105	mq	100%	=	105 mqe
balconi	30	mq	30%	=	9 mqe
SOTTOTETTO					
piano terzo (sub 9)	119	mq	10%	=	12 mqe
				TOTALE	126 mqe

descrizione					commerciale
GARAGE					
piano terra (sub 10)	71	mq	50%	=	35 mqe
				TOTALE	35 mqe

Il sottoscritto, sulla base di quanto sopra descritto, dei beni comuni esistenti (che dividono anche porzioni della stessa unità immobiliare), delle pertinenze utilizzate dagli stessi, dall'impiantistica presente nel fabbricato, reputa calcolare la superficie equivalente dell'intero fabbricato come un unico lotto.

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi

TOTALE superficie equivalente intero fabbricato: 309 mqe (148 mqe + 126 mqe + 35 mqe)

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

annuncio internet Rilevazione: 29/08/2024 CASA Stato conservativo: buono Superficie equivalente: 200 mqe Prezzo richiesto: € 190.000 Prezzo €/mqe: 950	agenzia Rilevazione: 29/08/2024 CASA Stato conservativo: buono Superficie equivalente: 250 mqe Prezzo richiesto: € 220.000 Prezzo €/mqe: 880	annuncio internet Rilevazione: 02/08/2024 EDIFICIO PLURIFAMILIARE Stato conservativo: normale Superficie equivalente: 483 mqe Prezzo richiesto: € 405.000 Prezzo €/mqe: 838
---	--	--

Successivamente reputo opportuno ponderare detti valori in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia con quelli rilevati:

Prezzo €/mq: 950 0,95 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 902 €/mqe	Prezzo €/mq: 880 0,90 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.048 €/mqe	Prezzo €/mq: 838 1 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 838 €/mqe
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte: € 929/mqe</i>		

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 € 580/mq ed € 1250/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 882/mq.**

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'intero fabbricato	309 mqe	x € 882	= € 272.538
COSTO SANATORIA			€ 3.500
COSTO RIMOZIONI MANUFATTI			€ 3.000
		VALORE	€ 266.038

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA'**, **ad oggi allo stato attuale è pari ad € 266.038** .

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;

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

EDIFICIO di civile abitazione con GARAGE, sito in comune di FALERONE in via Bellini n°44, distinto al catasto fabbricati al foglio n°14

particella n°39 subb 8-9-10 (ex subb 4-2-5)

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

salvo altri.

Prezzo lotto: € 266.038

11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, gli immobili, risultano essere utilizzati dalla sig.ra ***** per quanto riguarda il piano primo e dalla famiglia del figlio *****

deceduto per l'alloggio al piano secondo.

Da una ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, si evince che nessun contratto di locazione esiste a nome dei soggetti debitori ***** e *****.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) Estratto di mappa
- b) Certificato anagrafe;
- c) Titoli di proprietà;
- d) documentazione catastale;
- e) Documentazione urbanistica;
- f) Ispezione agenzia Entrate per eventuale contratti di locazione;
- g) Attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- 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 03/09/2024

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



Collegio Provinciale
di Fermo
Iscrizione Albo
N. 609
Geometra
Gianluca Rocchi