



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°  
**174/2014**

CREDITORE

\*\*\*\*\*

DEBITORE

\*\*\*\*\*

GIUDICE

Giudice Dottoressa **PERRONE DOMIZIA**

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 Perrone Domizia in data 09/01/2024, 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.
- non avendo il creditore depositato lo stato civile dell'esecutato, è stato acquisito e visionato il certificato di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Porto San Giorgio, dal quale si evince che il sig. \*\*\*\*\* risulta essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\*\* dal 16/10/1994 ed iscritto nella famiglia anagrafica composta da lui stesso con la propria moglie ed i due figli \*\*\*\*\* nata il 26/07/1997 in Macerata e \*\*\*\*\* nata il 21/11/2003 in Macerata, con indirizzo in Porto San Giorgio in via Michelangelo B. n°88 (vedere *certificato rilasciato dall'anagrafe*).

L'esecutato è titolare dei diritti di:

- proprietà a seguito di acquisto nel 2008 per quanto riguarda l'immobile di Falerone in via Grissom;
- proprietà a seguito di acquisto nel 2011 per quanto riguarda l'immobile di Porto San Giorgio in via Michelangelo B;
- proprietà a seguito di successione nel 2012 per quanto riguarda

l'immobile di Porto San Giorgio in via Sacconi.

Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

### **1° (individuazione del bene)**

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

#### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "A"**

- **UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA sita in comune di FALERONE in via Grissom n°2/F distinto al catasto fabbricati al foglio n°25 particella n°472 sub 18 piano 1°;**
- **GARAGE sito in comune di FALERONE in via Grissom distinto al catasto fabbricati al foglio n°25 particella n°472 sub 12 piano S1;**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica un appartamento al piano primo ed un garage al piano interrato di un edificio plurifamiliare iniziato dopo la meta' degli anni 2000; costituito complessivamente da quattro livelli, ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in mattoni a faccia vista; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono.

L'edificio in pratica, rappresentato dalla particella catastale n°472, è una condominio.

#### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "B"**

- **UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA sita in comune di PORTO SAN GIORGIO in via Michelangelo Buonarroti n°88 distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°348 sub 52 piano seminterrato;**
- **GARAGE sito in comune di PORTO SAN GIORGIO in via Michelangelo Buonarroti distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°348 sub 55 piano interrato;**

- GARAGE sito in comune di PORTO SAN GIORGIO in via Michelangelo Buonarroti distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°348 sub 56 piano interrato;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica un appartamento al piano seminterrato e due garage al piano interrato di un edificio plurifamiliare iniziato dopo la metà degli anni 2000; costituito complessivamente da quattro/cinque livelli, ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in mattoni a faccia vista; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono.

L'edificio in pratica, rappresentato dalla particella catastale n°348 palazzina "A", è una condominio.

#### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "C"**

- UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA sita in comune di PORTO SAN GIORGIO in via Sacconi n°17 distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°278 sub 5 piano 2°;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è in pratica un appartamento al piano secondo di un edificio plurifamiliare costruito presumibilmente negli anni '60; costituito complessivamente da quattro livelli, ha una struttura mista con tamponatura esterna in mattoni a faccia vista; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente mediocre.

L'edificio in pratica, rappresentato dalla particella catastale n°278, è una condominio.

#### **2° (sommatoria descrizione del bene)**

##### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "A"**

L'unità immobiliare abitativa (fg. 25 part. 472 sub 18), occupa la porzione sud-est del piano primo ed è accessibile dalla scala comune a sua volta accessibile dalla corte comune. Si sviluppa su due zone (giorno e notte) ha un soggiorno con zona cottura, due camere, uno

studio ed un bagno, oltre a due balconi per una superficie complessiva di 75 mq per l'appartamento e 15 mq per i balconi .

Per quanto riguarda le parti comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali ed a quello riscontrato in fase di sopralluogo.

Le rifiniture interne dell'appartamento e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono quelli realizzate all'epoca della costruzione in un buono stato conservativo.

L'unità immobiliare destinata a garage (fg. 25 part. 472 sub 12) occupa la porzione sud-est del piano interrato ed è accessibile sia dalla corte comune, che dal vano scala condominiale. Si sviluppa in gran parte su un unico locale, per una superficie complessiva di 34 mq.

Per quanto riguarda le parti comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali ed a quello riscontrato in fase di sopralluogo.

#### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "B"**

L'unità immobiliare abitativa (fg. 8 part. 348 sub 52), occupa la porzione nord-ovest del piano seminterrato ed è accessibile dalla corte esclusiva a sua volta accessibile dalla strada pubblica e/o dalla corte comune. Si sviluppa su due zone (giorno e notte) ha un soggiorno, una cucina-pranzo, due camere di cui una con guardaroba, due ripostigli e due bagni, uno studio ed un bagno, oltre a circa 200 mq di corte esclusiva. L'alloggio ha una superficie complessiva di 209 mq.

Per quanto riguarda le parti comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali ed a quello riscontrato in fase di sopralluogo.

Le rifiniture interne dell'appartamento e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono quelli realizzate all'epoca della costruzione in un buono stato conservativo.

L'unità immobiliare destinata a garage (fg. 8 part. 348 sub 55) occupa parte della porzione ovest del piano interrato ed è accessibile dagli spazi comuni. Si sviluppa su un unico locale, per una superficie complessiva di 25 mq.

Per quanto riguarda le parti comuni, si fa riferimento agli

elaborati catastali ed a quello riscontrato in fase di sopralluogo. L'unità immobiliare destinata a garage (fg. 8 part. 348 sub 56) occupa parte della porzione sud del piano interrato ed è accessibile dagli spazi comuni. Si sviluppa su un unico locale, per una superficie complessiva di 30 mq.

Per quanto riguarda le parti comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali ed a quello riscontrato in fase di sopralluogo.

### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "C"**

L'unità immobiliare abitativa (fg. 8 part. 278 sub 5), occupa la porzione est del piano secondo è accessibile dal vano scala comune accessibile a sua volta dalla corte comune. Si sviluppa su un ingresso, tre stanze ed un wc, oltre a tre balconi distinti. L'alloggio ha una superficie complessiva di 65 mq, mentre i balconi hanno una superficie complessiva di 8 mq.

Per quanto riguarda le parti comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali ed a quello riscontrato in fase di sopralluogo.

Le rifiniture interne dell'appartamento e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono quelli realizzate all'epoca della costruzione in un buono stato 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)**

I fabbricati, nei quali ricadono le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, risultano essere stati costruito:

- anno 2006 per l'edificio di Falerone;
- anno 2007 per l'edificio di Porto San Giorgio in via Buonarroti;
- anno 1965 per l'edificio di Porto San Giorgio in via Sacconi;

#### **4° (estremi delle licenze)**

##### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "A"**

- Permesso di Costruire n°07/06 del 26/06/2006 intestato a \*\*\*\*\*;
- Permesso di Costruire n°06/07 del 10/05/2007 intestato a \*\*\*\*\*;
- Permesso di Costruire in sanatoria n°01/17 del 13/02/2017 intestato a \*\*\*\*\*;
- DIA del 05/04/2008 presentata dalla società \*\*\*\*\*;

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate lievi difformità interne, regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 2.500 complessivi tra diritti e compensi professionali.

##### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "B"**

- Permesso di Costruire n°2007/36 del 02/08/2007 intestato a \*\*\*\*\*;
- Permesso di Costruire n°2011/30 del 12/04/2011 intestato a \*\*\*\*\*;
- Richiesta di agibilità per i beni in oggetto presentata in data 16/05/2011

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate lievi difformità interne, regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 2.500 complessivi tra diritti e compensi professionali.

##### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "C"**

In merito all'edificio in via Sacconi, non sono stati ritrovati titoli edilizi, presso l'ufficio tecnico del comune. Dal riscontro nella planimetria catastale si può individuare con certezza che l'edificio è stato realizzato in epoca anteriore al 1967.

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate lievi difformità

interne rispetto alla planimetria catastale, regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 2.500 complessivi tra diritti e compensi professionali.

### **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 06/08/2024, le unità immobiliari risultano essere classificate al catasto fabbricati nel seguente modo:

#### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "A"**

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
Comune di Falerone, via Grissom								
25	472	18		A/2	1° piano	3	5 vani	€ 222,08
25	472	12		C/6	S1 piano	2	34 mq	€ 50,92

#### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "B"**

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
Comune di Porto San Giorgio, via Buonarroto M.								
8	348	52		A/2	S1 piano	5	7,5 vani	€ 697,22
8	348	55		C/6	S2 piano	4	25 mq	€ 67,14
8	348	56		C/6	S2 piano	4	30 mq	€ 80,57

#### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "C"**

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
Comune di Porto San Giorgio, via Sacconi								
8	278	5		A/3	2° piano	4	5 vani	€ 242,73

**7 (comproprietari indivisi)**

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

\*\*\*\*\*

nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "A"**

Comune di Falerone, via Grissom

25	472	18	
25	472	12	proprietà per 1/2

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "B"**

Comune di Porto San Giorgio, via Buonarroti M.

8	348	52	
8	348	55	proprietà per 1/1
8	348	56	

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "C"**

Comune di Porto San Giorgio, via Sacconi

8	278	5	proprietà per 2/18
---	-----	---	--------------------

**8° (provenienza dei beni immobili)**

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "A"**

Nel 2008 il sig. \*\*\*\*\* acquista in data 16/10/2008 l'unità immobiliare abitativa e la pertinenza garage con atto di compravendita (repertorio n°6355 notaio D'Andrea) trascritto al n°6355 del 24/10/2008, per i diritti di ½ di proprietà, dalla società \*\*\*\*\*, la quale aveva edificato l'immobile plurifamiliare sul terreno acquistato con atto di compravendita in data 12/06/1986 (trascritto al n°4370 del 05/07/2006) dai vari sig.ri \*\*\*\*\* .

Per quanto riguarda i sig.ri \*\*\*\*\*

divenuti propretari per successione di \*\*\*\*\* in data 25/10/1941 (trascritta al n°4221 del 17/05/1942).

Per quanto riguarda i sig.ri \*\*\*\*\* divenuti propretari per successione di \*\*\*\*\* in data 18/07/1986 (trascritta al n°1365 del 20/03/1987).

Per quanto riguarda la sig.ra \*\*\*\*\* in virtù di successione del 18/12/1997 della sig.ra \*\*\*\*\* (trascritta al n°3039 del 17/07/1998).

Per quanto riguarda il sig. \*\*\*\*\* in virtù di successione del 07/11/2003 del sig. \*\*\*\*\* (trascritta al n°3039 del 17/07/1998).

Per quanto riguarda i sig.ri \*\*\*\*\* in virtù di successione del 24/11/2004 della sig.ra \*\*\*\*\* (trascritta al n°7019 del 17/12/2005).

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "B"**

Nel 2011 il sig. \*\*\*\*\* acquista per intero in data 27/06/2011, l'unità immobiliare abitativa e le pertinenze garage con atto di compravendita (repertorio n°14103) trascritto al n°3669 del 21/07/2011, dalla società \*\*\*\*\* , la quale aveva edificato l'immobile plurifamiliare sul terreno acquistato con atto di compravendita in data 20/04/2006 (trascritto al n°1343 del 21/04/2006) dalle sig.re \*\*\*\*\*.

Alle stesse era pervenuto a seguito di successione della sig.ra \*\*\*\*\* in data 28/05/2005 (trascritta al n°1815 del 01/04/2006).

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "C"**

Nel 2012 il sig. \*\*\*\*\* in virtù di di successione del sig. \*\*\*\*\* deceduto in data 11/08/2012 (trascritta al n°2566 del 24/05/2013) eredita diritti di proprietà pari a 2/18.

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

**Ipoteca volontaria**

N°886 del 21/04/2006 € 8.750.000  
a favore \*\*\*\*\*

*La formalità risulta annotata di frazionamento mutuo in data 08/10/2010 rep. 12794/5065 per una quota di mutuo di € 292.000 con iscrizione ipotecaria di € 730.000*

**Domanda giudiziale**

N°2523 del 15/05/2014 a favore della sig.ra \*\*\*\*\*

*La stessa grava solamente sugli immobili identificati dalle lettere "A" e "B"*

**Ipoteca giudiziale**

N°499 del 28/05/2014 € 50.000  
a favore \*\*\*\*\*

**Pignoramento immobili**

N°4314 del 03/09/2014 a favore \*\*\*\*\*

Da ricerche aggiornate presso la conservatoria dei RR.II. Di Fermo, successivamente alla data del pignoramento, risultano essere iscritte anche le seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale**, part n°979 del 09/09/2016 derivante da una sentenza di condanna a favore della società \*\*\*\*\* per un importo di € 9.600,00 riguardante tutti i diritti dell'esecutato nei beni in oggetto ;
- **Ipoteca giudiziale**, part n°963 del 14/08/2018 derivante da una sentenza di condanna a favore della società \*\*\*\*\* per un importo di € 300.000,00 riguardante tutti i diritti dell'esecutato nei beni in oggetto ;

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

Infine, verrà decurtato il costo della sanatoria da fare, comprensivo del compenso professionale.

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "A"**

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione					commerciale
APPARTAMENTO (sub 18)	75	mq	=		75,00 mqe
balconi	15	mq	x 0,50	=	7,50 mqe
GARAGE (sub 12)	34	mq	x 0,50	=	17,00 mqe
<b>TOTALE</b>					<b>99,50 mqe</b>

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

**Esecuzione immobiliare n°174/2014**

annuncio internet Rilevazione: 01/08/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie equivalente: 85 mqe Prezzo richiesto: € 93.500 Prezzo €/mq: 1.100	agenzia Rilevazione: 05/08/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie equivalente: 108 mqe Prezzo richiesto: € 143.000 Prezzo €/mq: 1.324	annuncio internet Rilevazione: 02/08/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: mediocre Superficie equivalente: 135 mqe Prezzo richiesto: € 95.850 Prezzo €/mq: 710
--	---	--

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

Prezzo €/mq: 1.100 1,00 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.100 €/mq	Prezzo €/mq: 1.324 0,90 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.191 €/mq	Prezzo €/mq: 710 1,25 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 887 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte: <b>€ 1.059/mqe</b></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 € 1.900/mq ed € 3.300/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 1.006/mq.**

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;

**espropriazione immobiliare n°174/2014**

- 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;

Logicamente, al valore della stessa andranno detratte le spese per la sanatoria come nel prospetto sottostante:

**VALORE DI MERCATO immobile identificato dalla lettera "A"**

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato dell'immobile del lotto unico	99,50 mqe	x € 1.006 =	€ 100.097
COSTO SANATORIA			€ 2.500
		<b>VALORE</b>	<b>€ 97.597</b>

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA', individuato dalla lettera "A", ad oggi allo stato attuale è pari ad € 97.597** .

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "B"**

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione			commerciale
APPARTAMENTO (sub 52)	209	mq x 0,85 = (viene stimato questo coefficiente in quanto l'alloggio è ubicato al piano seminterrato e tutta la parte sud dell'alloggio confina con terrapieno, avendo un'aereazione ed illuminazione da finestre bocche di lupo)	177 mqe
giardino	200	mq x 0,10 =	20 mqe
GARAGE (sub 55)	25	mq x 0,50 =	12 mqe
GARAGE (sub 56)	30	mq x 0,50 =	15 mqe
		<b>TOTALE</b>	<b>224 mqe</b>

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

## Esecuzione immobiliare n°174/2014

annuncio internet Rilevazione: 07/08/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie equivalente: 117 mqe Prezzo richiesto: € 260.000 Prezzo €/mq: 2.222	agenzia Rilevazione: 05/08/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie equivalente: 153 mqe Prezzo richiesto: € 290.000 Prezzo €/mq: 1.895	annuncio internet Rilevazione: 08/08/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: nuovo Superficie equivalente: 125 mqe Prezzo richiesto: € 363.000 Prezzo €/mq: 2.904
--	---	---

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

Prezzo €/mq: 2.222 0,90 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.999 €/mq	Prezzo €/mq: 1.895 1 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.895 €/mq	Prezzo €/mq: 2.904 0,85 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 2.468 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> <b>€ 2.120/mqe</b>		

e considero questi prezzi, in considerazione dello stato e consistenza, come valori ai quali andrebbe decurtata una quota percentuale di circa il 10%, quale margine di trattativa.

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, considerato che il VALORE OMI per immobili analoghi ha una forbice tra € 1.900/mq ed € 3.300/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 1.908/mqe.**

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;

Logicamente, al valore della stessa andranno detratte le spese per la sanatoria come nel prospetto sottostante:

**VALORE DI MERCATO immobile identificato dalla lettera "B"**

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato dell'immobile del lotto unico	224 mqe	x € 1.908 =	€ 427.392
COSTO SANATORIA			€ 2.500
		<b>VALORE</b>	<b>€ 424.892</b>

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA', individuato dalla lettera "B", ad oggi allo stato attuale è pari ad € 424.892 .**

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "C"**

criterio di misurazione consistenza reale

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
APPARTAMENTO (sub 5)	65 mq		65 mqe
balconi	8 mq	x 0,50 =	4 mqe
		<b>TOTALE</b>	<b>69 mqe</b>

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

annuncio internet Rilevazione: 01/08/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: mediocre Superficie equivalente: 70 mqe	annuncio internet Rilevazione: 01/08/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie equivalente: 85 mqe	agenzia Rilevazione: 01/08/2024 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie equivalente: 60 mqe
--	---	---

## Esecuzione immobiliare n°174/2014

Prezzo richiesto: € 119.000	Prezzo richiesto: € 212.500	Prezzo richiesto: € 120.000
Prezzo €/mq: 1.700	Prezzo €/mq: 2.500	Prezzo €/mq: 2.000

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

Prezzo €/mq: 1.700	Prezzo €/mq: 2.500	Prezzo €/mq: 2.000
1,10 (coefficiente di ponderazione)	0,95 (coefficiente di ponderazione)	0,90 (coefficiente di ponderazione)
Prezzo ponderato 1.870 €/mq	Prezzo ponderato 2.375 €/mq	Prezzo ponderato 1.800 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> <b>€ 2.015/mq</b>		

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 € 1.700/mq ed € 2.200/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 1.914/mq.**

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;

Logicamente, al valore della stessa andranno detratte le spese per la sanatoria come nel prospetto sottostante:

**VALORE DI MERCATO immobile identificato dalla lettera "B"**

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato dell'immobile del lotto unico	69 mqe	x € 1.914 =	€ 132.066
COSTO SANATORIA			€ 2.500
		<b>VALORE</b>	<b>€ 129.566</b>

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA'**, individuato dalla lettera "B", ad oggi allo stato attuale è pari ad € 129.566 .

**10° (formazione lotti)**

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

**LOTTO 1**

Diritti di proprietà di ½ su:

**ABITAZIONE sita in comune di FALERONE in via Grissom n°2/F, distinto al catasto fabbricati al foglio n°25 particella n°472 sub 18 piano 1° e GARAGE sito in comune di FALERONE in via Grissom, distinto al catasto fabbricati al foglio n°25 particella n°472 sub 12 piano S1**

L'unità immobiliare abitativa confina con affaccio su corte comune, vano scala comune, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, salvo altri. Il garage confina con area di manovra, terrapieno, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, salvo altri.

**Prezzo lotto: € 48.789,50**

**LOTTO 2**

**ABITAZIONE sita in comune di PORTO SAN GIORGIO in via Michelangelo Buonarroti n°88, distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°348 sub 52 piano S1; GARAGE sita in comune di PORTO**

SAN GIORGIO in via Michelangelo Buonarroti, distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°348 sub 55 piano interrato; GARAGE sita in comune di PORTO SAN GIORGIO in via Michelangelo Buonarroti, distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°348 sub 56 piano interrato.

L'unità immobiliare abitativa confina con strada pubblica, terrapieno, spazi comuni, salvo altri. Il garage confina con area di manovra, terrapieni, proprietà \*\*\*\*\*, salvo altri.

Prezzo lotto: € 424.892,00

### **LOTTO 3**

Diritti di proprietà di 2/18 su:

ABITAZIONE sita in comune di PORTO SAN GIORGIO in via Sacconi n°17, distinta al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°278 sub 5 piano 2°

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

Prezzo lotto: € 14.396,22

### **11° (possesso del bene)**

Alla data del sopralluogo, gli immobili, risultano essere utilizzati:

#### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "A"**

Per quanto riguarda il bene in comune di Falerone in via Grissom, da una ricerca fatta presso l'agenzia delle entrate, è emerso esistere un contratto di locazione registrato a Fermo in data 24/10/2014 (n°1986 serie 3T) prorogato fino al 30/11/2026 tra il dig. \*\*\*\*\* ed il sig. \*\*\*\*\*.

#### **BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "B"**

Per quanto riguarda il bene in comune di Porto San Giorgio in via Michelangelo Buonarroti, non sono stati trovati contratti di locazione. Dal certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe del

comune di Porto San Giorgio, risulta utilizzare i beni dal proprietario \*\*\*\*\* con la propria famiglia.

**BENI IDENTIFICATI DALLA LETTERA "C"**

Per quanto riguarda il bene in comune di Porto San Giorgio in via Sacconi, non sono stati trovati contratti di locazione. Dal sopralluogo effettuato è risultato occupare l'alloggio la sig.ra \*\*\*\*\* quale comproprietaria del bene.

**Il sottoscritto ha richiesto in merito alle unità immobiliari, ove presenti il condominio, l'estratto conto delle relative spese condominiali:**

- IMMOBILE identificato dalla lettera "A" (Falerone, via Grissom), credito da parte del condominio di € 762;
- IMMOBILE identificato dalla lettera "B" (Porto San Giorgio, via Michelangelo Buonarroti), totale da versare € 13.134;

**12° (procedure espropriative per pubblica utilità)**

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



FALERONE, via Grissom



FALERONE, via Grissom



FALERONE, via Grissom



FALERONE, via Grissom



FALERONE, via Grissom



FALERONE, via Grissom





Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) Certificato anagrafe;
- b) Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
- c) Ispezione agenzia Entrate per contratti di locazione;
- d) Attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- e) Documentazione urbanistica;
- f) Perizia di stima in versione privacy;
- g) Check-list;
- h) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 09/08/2024

Il perito

Geometra Gianluca Rocchi

