



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°38/2025
(riunita alla n°100/2025)

CREDITORI

***** mandataria di *****

DEBITORI

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

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 29/10/2025, redigo la seguente relazione a seguito della riunione delle procedure n°38/2025 e n°100/2025.

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 Falerone. Dallo stesso, risulta il sig. ***** di stato libero per decesso del coniuge ***** , dal 22/05/2023 ed è iscritto nella famiglia anagrafica composta dallo stesso, all'indirizzo Largo Francisco Ferrer n°52. Da certificazione rilasciata dall'ufficio dello stato civile di Roma, risulta aver contratto matrimonio a Roma in data 05/09/1968.

Dal certificato richiesto a nome della sig.ra ***** , si evince che la stessa risulta iscritta nella famiglia anagrafica composta dalla stessa e dal marito ***** e dal figlio ***** , residente in comune di Falerone in via Grissom n°2/C. Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio sig.ri ***** e ***** risultano sposati dal 29/11/1990 con nessuna annotazione.

Gli esecutati sono titolari dei diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, rispettivamente in forza di decreto di trasferimento immobiliare del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Fermo in data 25/03/2010 ed a seguito di successione di ***** .

1° (individuazione del bene)

Gli immobili interessati dal pignoramento sono:

ABITAZIONE sito in comune di FALERONE in via Largo Ferrer n°52 distinto al catasto fabbricati al foglio n°6 particella n°487 sub 3;

L'unità immobiliare abitativa oggetto di pignoramento, è in pratica un'abitazione su due piani, costituente gran parte di un edificio storico di tre livelli complessivi; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente mediocre.

2° (sommara descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa (sub 3) oggetto di esecuzione, si sviluppa sui livelli primo e secondo, collegati tra loro da una scala interna. Si entra da una porta posizionata ad un livello intermedio sul lato ovest del fabbricato; all'alloggio si accede dalla stradina laterale, la quale però non risulta catastalmente essere completamente corte dell'edificio in oggetto.

L'abitazione ha la zona giorno al piano primo e la zona notte al piano secondo. L'alloggio ha una superficie utile lorda complessiva di 170 mq, oltre a 10 mq di balconi sui due livelli.

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 mediocre.

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 abitativo risulta essere stato costruito negli anni '60 ed ampliato e sopraelevato negli anni successivi.

4° (estremi delle licenze)

Da una ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Falerone, è stata acquisita la seguente

documentazione, riguardante l'immobile in oggetto:

- Nulla Osta n°236/68 per costruzione ampliamento e sopraelevazione del fabbricato;
- Licenza di costruzione n°25/72 per ampliamento fabbricato;
- Sanatoria n°104/85 per aumento di superfici;

E' presente agli atti la Pratica Edilizia n°257/69 per lavori di sistemazione dello spazio antistante i fabbricati di proprietà. Nel registro delle concessioni, nel verbale della commissione edilizia del 12/05/1969, veniva dato "parere favorevole salvo nulla osta dell'amministrazione provinciale"

Nelle pratiche sopra riportate risultano essere allegati elaborati grafici che permettano di riscontrare lievi difformità dallo stato attuale, regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria. La stima del costo relativo alle sanatoria, si aggira intorno ai € 2.000 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)

Dalla visura aggiornata, fatta in data 11/12/2025, l'unità immobiliare risulta essere intestata a ***** e ***** e risulta essere attualmente identificata al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
6	487	3		A/3	1-2	5°	8 vani	€ 297,48

Il fabbricato, come descritto in precedenza, anche se è composto da altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione, non ha nessun elaborato planimetrico depositato presso l'agenzia del territorio.

Tengo presente che, anche se censito, il fabbricato non risulta essere individuato nell'estratto di mappa catastale ai terreni, correttamente con la particella n°487, ma con la n°503.

Come descritto nei precedenti capitoli, non è possibile affermare con esattezza l'intera proprietà della stradina di accesso all'abitazione (posta ad ovest), nonostante sia l'unica

possibilità per accedere all'abitazione.

7 (comproprietari indivisi)

Attualmente risulta essere comproprietari dell'unità immobiliare, per la quota di ½ ciascuno i sig.ri:

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

c.f. *****

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

c.f. *****

8° (provenienza dei beni immobili)

Al sig. ***** , la proprietà è pervenuta in comunione legale dei beni con la sig.ra ***** in forza di decreto di trasferimento immobiliare del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Fermo in data 25/03/2010 dai sig.ri ***** (2/6), ***** (2/6), ***** (1/6), ***** (1/6).

La sig.ra ***** è deceduta in data 22/05/2023 ed in forza di successione legittima trascritta a Fermo il 13/03/2025, la quota di ½ di proprietà della de cuius si è devoluta a favore della figlia ***** in data 22/05/2023 (accettazione espressa di eredità trascritta in data 17/04/2025 al registro part. n°2471), avendo sia il coniuge ***** , il figlio ***** e per rappresentanza dei figli ***** e ***** , rinunciato all'eredità.

La sig.ra ***** , era a sua volta diventata proprietaria per la quota di 2/6 in virtù di atto di donazione Notaio Ciuccarelli in data 23/02/2001; i sig.ri ***** , ***** , ***** erano a loro volta diventati proprietari per le rispettive quote di 2/6, 1/6 ed 1/6 in forza di successione legittima in morte di ***** deceduto in data 26/01/1988 con accettazione di eredità con atto del Giudice delle

Esecuzioni del Tribunale di Fermo in data 02/09/2020.

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

Ipoteca giudiziale

N°203 del 25/02/2025 € 35.000
a favore *****

N°458 del 22/04/2025 € 35.000
in rettifica della precedente
a favore *****
quale titolare della ditta *****
per i diritti di ½ contro *****

Verbale Pignoramento immobili

N°2012 del 01/04/2025 a favore *****
quale titolare della ditta *****
per i diritti di ½ contro *****

Verbale Pignoramento immobili

N°4976 del 21/07/2025 a favore *****
contro ***** e *****
per i diritti di ½ ciascuno

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, i servizi della zona e soprattutto

Esecuzione immobiliare n°38/2025 (riunita alla n°100/2025)

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.

Critério di misurazione consistenza reale

descrizione				commerciale
ABITAZIONE	170	mq	=	170 mqe
balconi/terrazzo	10	mq	x 0,50 =	5 mqe
TOTALE				175 mqe

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

annuncio internet Rilevazione: 06/10/2025 APPARTAMENTO Stato conservativo: mediocre Superficie: 125 mq Prezzo richiesto: € 75.000 Prezzo €/mq: 600	annuncio internet Rilevazione: 06/10/2025 ABITAZIONE Stato conservativo: mediocre Superficie: 182 mq Prezzo richiesto: € 120.000 Prezzo €/mq: 659	Rilevazione agenzie Rilevazione: 06/10/2025 APPARTAMENTO Stato conservativo: ottimo Superficie: 85 mq Prezzo richiesto: € 85.000 Prezzo €/mq: 1.000
---	--	--

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

Prezzo riferimento 600 €/mq 1 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 600 €/mq	Prezzo riferimento 659 €/mq 1 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 659 €/mq	Prezzo riferimento 1.000 €/mq 0,80 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 800 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> € 686/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 € 510/mq ed € 720/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 651/mq.**

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

VALORE DI MERCATO immobile

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato dell'immobile del lotto unico	175 mqe	x € 652	= € 114.100
COSTO SANATORIA			€ 2.000
		VALORE	€ 112.100

quindi il **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE ad oggi allo stato attuale è pari ad € 112.100 .**

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà su:

ABITAZIONE sito in comune di FALERONE in via Largo Ferrer n°52 distinto al catasto fabbricati al foglio n°6 particella n°487 sub 3;

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

Prezzo lotto: € 112.100

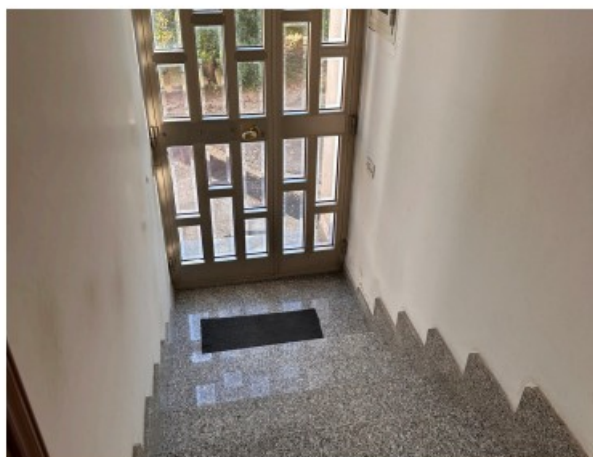
11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, risulta occupare le unità immobiliari il sig. ***** come riportato nel certificato anagrafico allegato, oltre che dall'attestazione rilasciata dall'agenzia delle entrate.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) certificati 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) attestazione rilasciata dall'agenzia delle entrate in merito a locazioni varie;
- h) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 11/12/2025

Il perito

Geometra Gianluca Rocchi

