



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°153/2009

(riunita alla n°29/2010 ed alla n°255/2010)

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dottoressa PALMISANO MILENA

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 Dottorssa Milena Palmisano in data 22/10/2024, 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.
- L'esecutato ***** nato a ***** il ***** è deceduto a Fermo in data *****; dal certificato di matrimonio, risulta essere stato coniugato con la sig.ra ***** dal *****

L'esecutato è titolare dei diritti di comproprietà a seguito di acquisto nel 1985 (*vedere atto di compravendita*). Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

1° (individuazione del bene)

Gli immobili, siti in Grottazzolina, interessati dai pignoramenti n°29/2010 e n°255/2010 sono:

(pignoramento n°29/2010)

- **APPEZZAMENTI DI TERRENO, siti in comune di Grottazzolina al catasto terreni al foglio n°8 particelle n°6-11-14-97-99-348-12-96-340-343-452-454;**
- **FABBRICATO URBANO, sito in comune di Grottazzolina in strada Passo di Colle, distinto al catasto fabbricati al foglio 8 particella 453 sub 2-3.**

(pignoramento n°255/2010)

- **APPEZZAMENTI DI TERRENO, siti in comune di Grottazzolina al catasto terreni al foglio n°8 particelle n°11-12-14-452-454.**

In pratica sono un fabbricato unifamiliare (villa) ancora in corso di costruzione, con appezzamenti di terreno circostanti, sui quali è presente la stradina di accesso al fabbricato urbano (strada che nella parte iniziale attraversa una proprietà estranea alla procedura). Lo stesso si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato iniziato alla fine degli anni '80; ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in mattoncini a vista; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono in relazione allo stato avanzamento dei lavori.

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'edificio oggetto di esecuzione, è ubicato in zona collinare, accessibile da una stradina podereale ricadente sul terreno circostante.

Il fabbricato ha come pertinenza esclusiva la corte rappresentata dalla particella n°453, si sviluppa su tre livelli complessivi di cui l'interrato adibito a locali deposito/magazzino/ricovero attrezzi, il piano terra a spazi abitativi ed il piano primo adibito in gran parte a soffitta/cavedi. L'edificio ha una superficie utile lorda, computata negli elaborati, pari a 415 mq per il piano seminterrato, 415 al piano terra comprensivo di 127 mq di portici e di 87 mq al piano primo (meglio descritto nel capitolo 4).

Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

Le rifiniture interne dell'appartamento e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono quelli realizzate all'epoca, ancora non terminati e collaudati.

La vendita, trattasi di unità immobiliare censita come F/4, unità in corso di definizione, ma di fatto in corso di ultimazione/costruzione per diverse parti dell'edificio. Alcune parti dell'immobile (per lo più marciapiedi al piano interrato e sistemazioni esterne), presentano cedimenti strutturali e distaccamenti dall'edificio, mentre necessita di essere realizzata tutta la sistemazione esterna, la quale si trova oltretutto in uno stato di abbandono da diversi anni. Deve essere completata tutta la parte impiantistica dell'edificio, compreso lo smaltimento delle acque reflue e piovane.

L'appezzamento di terreno, a destinazione agricola, gran parte seminativo, uliveto, vigneto, frutteto, è posizionato in zona collinare, nel quale risulta essere presente anche la stradina di accesso al fabbricato urbano. Gran parte di esso si trova in uno stato incolto di abbandono. La particella n°96, risulta essere stata oggetto di frazionamenti, creando le particelle n°544 e n°545. Sulla particella n°545, risulta essere presente un accessorio di 52 mq, anch'esso in

stato di abbandonato di epoca ignota, accatastato, ma per il quale non si è riscontrato atto autorizzativo che lo legittimi. Ad oggi, non è possibile accedervi, se non con mezzi agricoli.

3° (data di inizio delle costruzioni)

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato costruito alla fine degli anni '80.

4° (estremi delle licenze)

- Concessione edilizia n°450/88 del 18/01/1988;
- Concessione edilizia n°1994/057 del 21/07/1994;
- Concessione edilizia n°18 del 10/03/1999.

La costruzione è stata autorizzata a seguito di costituzione di vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso registrato a Fermo il 13/07/1987 al n°2425/1 .

Dal sopralluogo effettuato, il fabbricato, non risulta essere completato in ogni sua parte. Più precisamente:

- il piano interrato ha una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto sono state realizzate delle pareti divisorie, oltre ad una diversa realizzazione della scala interna di collegamento con il piano terra;
- mancano tutte le sistemazioni esterne ed i rinterri, così come rappresentato negli elaborati grafici, in modo da non far aumentare la volumetria autorizzata;
- sono presenti modifiche interne degli spazi del piano terra;
- sono presenti delle modifiche prospettiche, dovute a diverse aperture/finestre sulle pareti perimetrali ed alle colonne dei porticati;
- sono stati creati spazi utilizzabili al piano primo, tramite la realizzazione ed il posizionamento di pareti divisorie interne con conseguente distribuzione diversa degli spazi interni ed aumento di volumetria per i sottotetti;
- sono state costruite alcune tettoie/pergolati/loggie;
- si sono rilevate lievi difformità su alcune misure perimetrali e di copertura;
- gli impianti non risultano essere stati completati;
- non risultano essere presenti impianti di smaltimento delle acque reflue e piovane;
- non esistono dichiarazioni da parte del collaudatore statico di struttura ultimata e della

agibilità del fabbricato.

Motivi per i quali, il sottoscritto reputa l'immobile pignorato come un FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE/DEFINIZIONE (*in pratica un cantiere sospeso*) per il quale oggi, vista la scadenza de titoli abilitativi, non sarà più possibile presentare varianti, ma occorrerà presentare dei nuovi progetti presso il comune di Grottazzolina, per il completamento dello stesso e per le sanatorie delle modifiche interne (piano seminterrato e terra) ed esterne (aperture), realizzate rispetto ad un nuovo progetto approvato.

Nella successiva fase di realizzazione dei lavori, a seconda del progetto che si presenterà, si dovranno effettuare quelle opere di muratura, affinché lo stato finale degli stessi, sarà quello rappresentato negli elaborati grafici dei permessi approvati dal comune. Allego a tal fine, il calcolo dei volumi, riferito alla concessione edilizia, dal quale è possibile individuare la volumetria autorizzata.

Nessun atto autorizzativo è stato individuato per l'accessorio di 52 mq, ubicato sulla particella n°545, motivo per il quale reputo corretto nei capitoli successivi, stimarlo come fosse un terreno.

5° (certificato di destinazione urbanistica)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Grottazzolina, le particelle pignorate risultano essere ubicate in zona agricola normale.

6° (identificazione catastale)

Dalla visura aggiornata, fatta successivamente alla variazione catastale realizzata in data 13/12/2024, l'edificio risulta essere intestato a ***** e ***** e risulta essere attualmente identificato al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
8	453	4		F/4				
8	545 (porzione ex 96)			C/6		2°	52 mq	€ 40,28

mentre al catasto terreni, risultano essere identificati:

fg	Part.	qualità	superficie	classe	R/dom	R/agr	
8	6	AA	SEMINATIVO	3.400 mq	3	€ 12,29	€ 18,44
		AB	SEMIN. AR.	1.675 mq	3	€ 6,06	€ 9,08
8	11		FRUTTETO	6.670 mq	U	€ 55,12	€ 46,50
8	12	AA	SEMINATIVO	5 mq	3	€ 0,02	€ 0,03
		AB	VIGNETO	37 mq	1	€ 0,34	€ 0,21
		AC	FRUTTETO	5.648 mq	U	€ 46,67	€ 39,38
8	14		SEMIN. AR.	2.000 mq	3	€ 7,23	€ 10,85
8	544 (porzione ex 96)	AA	SEMINATIVO	4.694 mq	3	€ 16,97	€ 25,45
		AB	FRUTTETO	8.429 mq	U	€ 69,65	€ 58,77
8	97		FRUTTETO	4.860 mq	U	€ 40,16	€ 33,88
8	99		SEMIN. AR.	5.498 mq	3	€ 19,88	€ 29,81
8	340	AA	SEMINATIVO	6.400 mq	3	€ 23,14	€ 34,71
		AB	SEMIN. AR.	840 mq	3	€ 3,04	€ 4,56
8	343	AA	SEMINATIVO	849 mq	3	€ 3,07	€ 4,60
		AB	FRUTTETO	6.721 mq	U	€ 55,54	€ 46,86
8	348		SEMIN. AR.	2 mq	3	€ 0,01	€ 0,01
8	452	AA	SEMINATIVO	2.427 mq	3	€ 8,77	€ 13,16
		AB	ULIVETO	818 mq	U	€ 2,96	€ 4,44
		AC	VIGNETO	111 mq	1	€ 1,03	€ 0,63
		AD	FRUTTETO	1.429 mq	U	€ 11,81	€ 9,96

		AA	SEMINATIVO	3.000 mq	3	€ 10,85	€ 16,27
8	454	AB	VIGNETO	4.200 mq	2	€ 31,45	€ 21,69
		AC	SEMIN. AR.	2.063 mq	3	€ 7,46	€ 11,19

L'intestazione degli stessi, risultano :

- ***** , nato a ***** il ***** ,
c.f. *****; (proprietario per 1/2)
- ***** , nata a ***** il ***** ,
c.f. *****; (proprietario per 1/2)

7 (comproprietari indivisi)

Attualmente risulta essere comproprietari per ½ ciascuno, delle unità immobiliari e dei terreni, i signori:

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

c.f. *****

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

c.f. *****

8° (provenienza dei beni immobili)

Nel 1985 i sig.ri ***** e ***** acquistano in data 18/12/1985 i diritti di un fabbricato urbano (repertorio n°45082/8583 notaio *****) trascritto al n°56 del 03/01/1986 .

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

Ipoteca volontaria (contro ***** e *****)

- n°1693 del 24/09/1999 Lire 500.000.000
a favore *****

Costituzione vincolo di destinazione (contro ***** e *****)

- n°1474 del 27/03/2000 a favore del *****

Ipoteca volontaria (contro ***** e *****)

- n°2560 del 29/11/2005 € 200.000
a favore *****

Ipoteca giudiziale (contro ***** e *****)

- n°422 del 13/03/2009 € 80.000
a favore *****

Ipoteca giudiziale (contro ***** e *****)

- n°594 del 03/04/2009 € 250.000
a favore *****

Ipoteca giudiziale (contro ***** e *****)

- n°626 del 08/04/2009 € 120.000
a favore *****

Decreto ammissione al concordato preventivo (contro ***** e *****)

- n°2416 del 11/05/2009 € 80.000
a favore *****

Ipoteca giudiziale (contro ***** e *****)

- n°897 del 18/05/2009 € 100.000
a favore *****

Verbale di pignoramento immobili (contro *****)

- n°637 del 16/02/2010 a favore *****

Ipoteca giudiziale (contro *****)

- n°1731 del 14/09/2010 € 15.000
a favore *****

Verbale di pignoramento immobili (contro *****)

- n°3450 del 11/07/2011 a favore *****

Da un controllo aggiornato, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, è emersa una domanda di divisione giudiziale (part. 3590 del 15/07/2014), riguardante alcuni terreni oggetto di perizia e più precisamente quelli distinti al foglio n°8 particelle nn°6, 14, 340, 348, 99 .

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. Detti valori verranno ponderati sulla base dello stato in cui si trovano gli immobili di riferimento oggetto di indagine.

Oltretutto questi valori verranno confrontati con quelli stabiliti dall'agenzia del territorio di Ascoli Piceno.

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione					commerciale
Piano interrato	415	mq	X 0,45	=	186 mqe
Piano terra	288	mq	X 1,00	=	288 mqe
Piano terra (portici)	127	mq	X 0,50	=	63 mqe
Piano primo	87	mq	X 0,35	=	30 mqe
TOTALE					557 mqe

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

agenzia	annuncio internet	annuncio internet	agenzia
17/12/2024	17/12/2024	17/12/2024	17/12/2024
CASA in corso d'opera	CASA	CASA	CASA in uno stato grezzo interno
270 mqe	200 mqe	203 mqe	400 mqe
€ 275.000	€ 190.000	€ 225.000	€ 300.000
€ 1.018 / mqe	€ 950 / mqe	€ 1.108 / mqe	€ 750 / mqe

Come sopra descritto, reputo opportuno ponderare detti valori in rapporto allo stato dei lavori ed alle caratteristiche degli immobili rilevati:

€ 1.018 / mqe	€ 950 / mqe	€ 1.108 / mqe	€ 750 / mqe
0,90 (coefficiente di ponderazione)	0,95 (coefficiente di ponderazione)	0,90 (coefficiente di ponderazione)	1,25 (coefficiente di ponderazione)
€ 916/ mqe	€ 902 / mqe	€ 997 / mqe	€ 937 / mqe
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i>			
€ 938 / mqe			

prezzo al quale decurto una quota percentuale **(5%)** come margine di trattativa. Motivo per il quale **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 891/mqe**, parametro che reputo valido in quanto il VALORE OMI per immobili agibili e finiti di questa tipologia, ha una valore di € 1.100/mq (considerando che le opere di sistemazione e/o completamento vengono stimate dal sottoscritto in circa € 200 al 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;

Ribadisco, che essendo un fabbricato in corso di costruzione, non finito ed agibile, non verranno decurtati dal valore di mercato i costi di completamento e/o sanatorie, in

quanto si è già tenuto conto in sede di stima di individuazione del valore, del suo stato in considerazione ai futuri costi necessari per il completamento.

Quindi:

VALORE DI MERCATO fabbricato

descrizione	consistenza	valore	commerciale
VALORE di mercato FABBRICATO (particella n°453)	557 mqe	x € 891 =	€ 496.287
VALORE quota pignorata di 1/2 (arrotondata)			€ 248.000

quindi il VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA ad oggi, allo stato attuale è pari ad € 248.000 .

VALORE DI MERCATO appezzamenti di terreno

descrizione	consistenza	valore	commerciale
VALORE di mercato TERRENI fg.8 part. 6, 11, 12, 14, 544, 545, 97, 99, 340, 343, 348, 452, 454	71.963 mq	x € 3 =	€ 215.287
VALORE quota pignorata di 1/2 (arrotondata)			€ 107.000

quindi il VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA ad oggi, allo stato attuale è pari ad € 107.000 .

10° (formazione lotti)

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli, considerando oltretutto che gran parte del terreno è stato vincolato ai fini della costruzione del fabbricato e di fatto ne è una pertinenza, il sottoscritto ritiene di formare un unico lotto.

LOTTO UNICO

Diritti di ½ su:

FABBRICATO URBANO in corso di costruzione/ultimazione, sito in comune di Grottazzolina in strada Passo di Colle, distinto al catasto fabbricati al foglio 8 particella 453 sub 4; APPEZZAMENTI DI TERRENO, siti in comune di Grottazzolina al catasto terreni al foglio n°8 particelle n°6-11-12-14-544-97-99-340-343-348-452-454; ENTE URBANO, distinto al catasto fabbricati al foglio 8 particella 545 .

L'intero fondo confina con proprietà *****, proprietà *****, proprietà SCENDONI, proprietà *****, salvo altri.

Prezzo lotto: € 355.000

11° (possesso del bene)

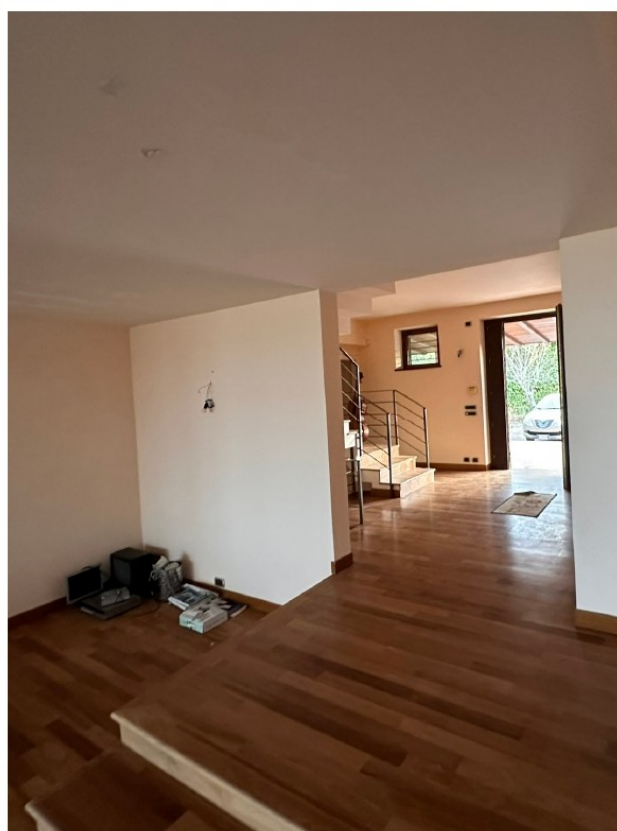
Alla data del sopralluogo, l'edificio, risulta essere non utilizzato così come il terreno, il quale si trova in uno stato incolto e di abbandono.

Non è stato possibile reperire nessun certificato sull'occupazione del terreno, presso l'agenzia delle Entrate di Fermo. Dal verbale del sopralluogo del 09/12/2021, effettuato dal custode giudiziario, alla presenza dell'esecutato, viene dichiarato dal proprietario come non utilizzato o coltivato.

13° (documentazione fotografica)







Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) *Certificato anagrafe;*
- b) *Estratto di mappa catastale;*
- c) *Visura catastale;*
- d) *Concessioni edilizie;*
- e) *Elaborato grafico ultima concessione edilizia;*
- f) *Calcolo dei volumi;*
- g) *Certificato destinazione urbanistica;*
- h) *ispezione conservatoria RR.II. Di Fermo;*
- i) *Check-list;*
- l) *Perizia in versione privacy;*
- m) *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 20/12/2024

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



Collegio Provinciale
di Fermo
iscrizione Albo
N. 604
Geometra
Gianluca Rocchi