



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 47/2025

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dottoressa MILENA PALMISANO

CUSTODE

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO

Geometra Gianluca Rocchi

Via Cesare Battisti n°20, 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)
gianluocarocchi.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 Dottoressa Milena Palmisano in data 14/07/2025, 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.
- il sottoscritto ha richiesto il certificato di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Francavilla D'Ete. Dallo stesso, risulta il sig. ***** risulta coniugato con ***** a Francavilla D'Ete il 12/10/2002. Dall'estratto degli atti di matrimonio, si riscontra nella annotazioni che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Risulta essere iscritto nella famiglia anagrafica composta da: *****, da ***** e da ***** all'indirizzo Piazza Vittorio Emanuele n°13 in comune di Francavilla D'Ete.

L'esecutato è titolare dei diritti di piena proprietà a seguito di donazione accettata con atto notarile del 2001.

1° (individuazione del bene)

Gli immobili interessati dal pignoramento sono:

**EDIFICIO sito in comune di FRANCAVILLA D'ETE in via Piazza Vittorio Emanuele
Il n°13 distinto al catasto fabbricati al foglio n°6 particella n°32;**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è in pratica un'abitazione su tre piani (cielo/terra), di un edificio storico; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono anche se alcune porzioni dello stesso risultano ancora in fase di esecuzione lavori .

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa oggetto di esecuzione, si sviluppa sui livelli terra, primo e sottostrada, se considerato l'ingresso dalla piazza pubblica denominata Vittorio Emanuele II; mentre alla stessa abitazione è possibile accedere, tramite scalinata esterna, anche da altra strada pubblica denominata via Roma; tutti i piani sono collegati tra loro da scale interne.

L'abitazione, del tipo cielo/terra, ha una superficie complessiva di 240 mq che si sviluppa per tutti e tre i livelli, oltre a due balconi che si affacciano sulle vie pubbliche.

Per quanto riguarda le parti esclusive e comuni, si fa riferimento all'elaborato catastale.

L'edificio ha una struttura in muratura iniziata a realizzare negli anni '40, mentre negli anni 2000 sono stati realizzati importanti lavori di risanamento e manutenzione. Le rifiniture interne dell'appartamento e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono quelle realizzate all'epoca della ristrutturazione, di media qualità ed in un uno stato conservativo buono. Diverse porzioni dell'abitazione risultano ancora in fase di esecuzione dei lavori.

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 '40 ed ampliato e modificato negli anni successivi.

4° (estremi delle licenze)

Da una ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Francavilla D'Ete, è stata acquisita la seguente documentazione, riguardante l'immobile in oggetto:

- Denuncia di inizio attività del 10/10/2001 presentata da ***** per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;

Dal fascicolo non risulta essere stata comunicata la fine lavori con la relativa richiesta di agibilità.

Non essendo allegato nessun elaborato grafico alla pratica sopra descritta, il sottoscritto reputa opportuno basarsi sull'unico elaborato grafico agli atti, quello catastale del 1940, dal quale si riscontrano delle difformità dallo stato attuale dei luoghi, regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria. La stima del costo relativo alle sanatoria, si aggira intorno ai € 3.000 complessivi tra diritti e compensi professionali (comprensivi di elaborazione docfa catastale).

5° (certificato di destinazione urbanistica)

Nessun certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliari definita dalle destinazioni dei titoli edilizi.

6° (identificazione catastale)

Dalla visura aggiornata, fatta in data 04/11/2025, l'unità immobiliare risulta essere intestata a LUCIANI GIUSEPPE e risulta essere attualmente identificata al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	piano	classe	Consist.	Rendita
6	32			A/2	S1-T-1°	1°	9,5 vani	€ 245,32

La stessa unità immobiliare viene identificata catastalmente all'indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n°13-14 .

7 (comproprietari indivisi)

Attualmente risulta essere comproprietario dell'unità immobiliare, il sig.:

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

c.f. *****

L'immobile, per la sua tipologia e consistenza non risulta comodamente divisibile.

8° (provenienza dei beni immobili)

Al sig. ***** , la proprietà è pervenuta con la donazione accettata, in data 12/12/2001 a seguito di atto pubblico Notaio Gentilucci (rep. N°15931), da parte della sig.ra ***** .

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

Ipoteca volontaria

N°2257 del 06/12/2010 € 310.000
a favore *****

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione

N°156 del 17/02/2023 € 292.238,32
a favore *****

Verbale Pignoramento immobili

N°2703 del 28/04/2025 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, i servizi della zona 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.

Critero di misurazione consistenza reale

descrizione				commerciale
ABITAZIONE piano terra e primo	160	mq	=	160 mqe
ABITAZIONE piano seminterrato	80	mq	x 0,60 =	48 mqe
balconi	12	mq	x 0,30 =	3 mqe
TOTALE				211 mqe

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

annuncio internet Rilevazione: 04/11/2025 VILLINO Stato conservativo: in costruzione Superficie: 113 mq Prezzo richiesto: € 50.000 Prezzo €/mq: 442	annuncio internet Rilevazione: 04/11/2025 VILLINO Stato conservativo: buono Superficie: 81 mq Prezzo richiesto: € 50.000 Prezzo €/mq: 617	Rilevazione agenzie Rilevazione: 04/11/2025 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 442 €/mq 1,5 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 663 €/mq	Prezzo riferimento 617 €/mq 1,2 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 740 €/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> € 734/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 € 550/mq ed € 800/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 697/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	211 mqe	x € 697 =	€ 147.067
COSTO SANATORIA			€ 3.000
		VALORE	€ 144.067

quindi il **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE ad oggi allo stato attuale è pari ad € 144.067 .**

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

Diritti piena proprietà:

ABITAZIONE sita in comune di FRANCAVILLA D'ETE in Piazza Vittorio Emanuele n°13 distinto al catasto fabbricati al foglio n°6 particella n°32;

L'unità immobiliare confina con proprietà *****, strada pubblica via Roma, proprietà *****, piazza Vittorio Emanuele, salvo altri.

Prezzo lotto: € 144.067

11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, risulta occupare le unità immobiliari il sig. ***** con la propria famiglia, come riportato nel certificato anagrafico allegato, oltre che quanto riscontrabile 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, li 05/11/2025

Il perito

Geometra Gianluca Rocchi

