



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°133/2016

CREDITORE

(mandataria di *****)

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dottoressa MILENA PALMISANO

CUSTODE

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

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 Dottoressa Milena Palmisano in data 17/06/2025, 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 Torre San Patrizio. Dallo stesso, il sig. ***** risulta coniugato con la sig.ra ***** dal 21/10/1972 e sono iscritti nella famiglia anagrafica composta da: ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** .
E' stato acquisito il certificato di matrimonio dei sig.ri ***** e ***** , dal quale si evince che si sono sposati il 21/10/1972 nel comune di ***** e che nello stesso certificato non è riportata nessuna annotazione.

1° (individuazione del bene)

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

- **APPARTAMENTO sito in comune di TORRE SAN PATRIZIO in via San Pietro n°3 distinto al catasto fabbricati al foglio n°2 particella n°82 sub 5;**
- **DEPOSITO sito in comune di TORRE SAN PATRIZIO in via San Pietro n°3 distinto al catasto fabbricati al foglio n°2 particella n°82 sub 2**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica alcune porzioni di un fabbricato isolato, ricadente sulla particella catastale n°82 e nello specifico riguarda un'abitazione al piano primo con pertinenza al piano terra, ed un deposito posto al pian terreno. L'edificio, posto in una zona collinare, periferica del comune di Torre San Patrizio, è costituito da diverse unità immobiliari tra cui beni comuni quali corte e scala; si trova in uno stato conservativo globale complessivamente buono.

2° (sommaria descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa (sub 5) oggetto di esecuzione, si sviluppa principalmente al piano primo ad eccezione di una piccola pertinenza sita al piano terra; l'alloggio è accessibile dal vano scala comune, ed accessibile a sua volta dalla corte comune.

L'alloggio ha una superficie utile lorda di 125 mq più un piccolo soppalco creato nella parte centrale del soggiorno in considerazione dell'altezza variabile del soffitto (da 2,80 mt a 4,00 mt), oltre a 35 mq di cantina al piano terra di altezza 2,50 mt .

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 in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare magazzino (sub 2) oggetto di esecuzione, si sviluppa su più locali per una superficie complessiva di 90 mq con un'altezza di 2,50 mt.

Il locale risulta essere stato modificato con la creazione di stanze ed utilizzato anche come cucina. Risulta essere collegato ed utilizzato insieme alla pertinenza dell'abitazione del piano primo.

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 in epoca ante '67, ma ristrutturato più volte negli anni '90 e '00.

4° (estremi delle licenze)

Da una ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Torre San Patrizio, è stata acquisita la seguente documentazione, riguardante l'immobile in oggetto:

- Concessione edilizia in sanatoria n°211 del 31/07/1995 intestata a *****;
- Concessione n°1452 del 11/04/1996 rilasciata a ***** e *****;
- DIA del 01/12/2006 presentata da *****;
- DIA del 10/05/2008 presentata da ***** e *****;
- Richiesta certificato di abitabilità del 15/09/2004 richiesto da ***** e *****;

Nelle pratiche sopra riportate, risultano essere allegati elaborati grafici che permettono di riscontrare delle difformità (lievi modifiche misure interne e realizzazione del soppalco nella zona giorno) per l'abitazione e la realizzazione di divisori nel deposito sottostante. Queste difformità risultano essere regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria e con la realizzazione di piccole opere edili. La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 6.000 complessivi tra le opere di ripristino (al fine della sanatoria), 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 21/10/2025, le unità immobiliari risultano essere intestate, rispettivamente per 3/5 di proprietà e 2/5 di proprietà, a ***** e ***** e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati del comune di Torre San Patrizio al:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
2	82	2		C/2	T	2°	80 mq	€ 107,42
2	82	5		A/2	T-1°	4°	5,5 vani	€ 267,01

Le planimetrie delle unità immobiliari, non risultano essere conformi allo stato dei luoghi, motivo per il quale necessita di aggiornamento presso l'agenzia del territorio. La stima del costo relativo alle variazioni si aggirano intorno ai € 800, complessivi di diritti e compensi professionali.

7° (comproprietari indivisi)

Dalla documentazione allegata al fascicolo, così come nel verbale di pignoramento, risulta essere comproprietari delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i sig.ri:

- ***** nato a ***** (**) il ***** ,
c.f. *****
proprietario per 3/5 :
- ***** nata a ***** (**) il ***** ,
c.f. *****
proprietaria per 2/5 :

8° (provenienza dei beni immobili)

Come descritto nella relazione notarile, ai sig.ri ***** e ***** , la proprietà è pervenuta per atto di compravendita e divisione Notaio Danielli del 12/06/1985 rep. 43925 dove i sig.ri ***** , ***** e ***** hanno

venduto ai in regime di comunione ai coniugi ***** e ***** i diritti pari a 4/5 di proprietà di un rustico ricadente sulla particella n°82. Infatti il sig. ***** era già proprietario della quota di 1/5.

A tal proposito, il sottoscritto riepiloga le trascrizioni contro. Più precisamente:

Ipoteca volontaria

N°2620 del 24/11/2006 € 380.000 a favore

Verbale Pignoramento immobili

N°3245 del 28/07/2016 a favore

Dall'ispezione aggiornata, eseguita in data 23/10/2025, per entrambi i debitori, risulta essere trascritto un altro pignoramento di immobili (part. 6197 del 11/09/2024) per beni non oggetto di questa perizia, ma riguardante tutte le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato ricadente sulla particella n°82, compresi anche i beni comuni anche ai sub 2 e 5 .

Per il sig. ***** , risulta trascritta (part. 1385 del 07/03/2025) l'accettazione tacita di eredità riguardante la quota di 1/5 pervenuta alla morte del 05/08/1973 del padre ***** .

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, delle piccole opere e del comprensivo del compenso professionale.

Critero di misurazione consistenza reale

descrizione				commerciale
ABITAZIONE (sub 5)	125	mq	=	125 mqe
pertinenza (sub 5)	35	mq	x 0,50 =	17 mqe
DEPOSITO (sub 2)	90	mq	x 0,60 =	54 mqe
TOTALE				196 mqe

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

annuncio internet Rilevazione: 20/10/2025 RUSTICO Stato conservativo: ristrutturato Superficie: 130 mq Prezzo richiesto: € 200.000 Prezzo €/mq: 1.538	annuncio internet Rilevazione: 20/10/2025 VILLINO Stato conservativo: ottimo Superficie: 240 mq Prezzo richiesto: € 280.000 Prezzo €/mq: 1.166	Rilevazione agenzie Rilevazione: 20/10/2025 CASALE Stato conservativo: ottimo Superficie: 300 mq Prezzo richiesto: € 375.000 Prezzo €/mq: 1.250
--	---	--

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

Prezzo riferimento	Prezzo riferimento	Prezzo riferimento
--------------------	--------------------	--------------------

Esecuzione immobiliare n°133/2016

1.538 €/mq 0,85 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.307 €/mq	1.166 €/mq 0,90 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.049 €/mq	1.250 €/mq 0,90 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.125 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> € 1.160/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 € 900/mq ed € 1100/mq , **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 1.102/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	196 mqe	x € 1.102	= € 215.992
COSTI SANATORIA / OPERE / VARIAZIONI CATASTALI			€ 6.800
		VALORE	€ 209.192

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA'** ad oggi allo stato attuale è **pari ad € 209.192 .**

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

ABITAZIONE e DEPOSITO, costituenti porzione cielo/terra di un edificio immobiliare sito in comune di Torre San Patrizio, in c/da San Pietro n°3, distinto al catasto fabbricati al foglio n°2 particella n°82:

- sub 5, categoria A/2 classe 4°, 5,5 vani, rendita € 267,01

- sub 2, categoria C/2 classe 2°, 80 mq, rendita € 107,42

L'unità immobiliare abitativa confina con vano scala comune, restante proprietà, corte comune, salvo altri.

Prezzo lotto: € 209.192

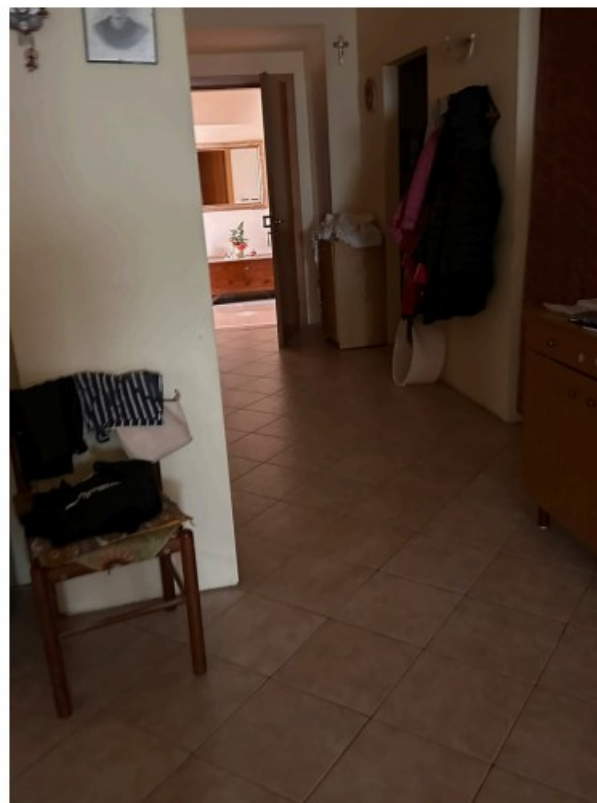
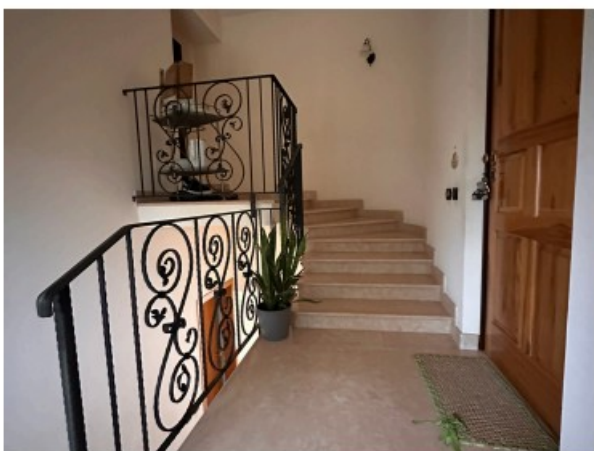
11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, risulta occupare le unità immobiliari la famiglia anagrafica composta da: ***** , ***** , ***** ,
***** , ***** , ***** .

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) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- h) ispezione agenzia entrate.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, li 24/10/2025

Il perito

Geometra Gianluca Rocchi

