

TRIBUNALE DI FERMO

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Palmisano Milena

Esecuzione Immobiliare R. G. n°32/2019

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Attore

CONTRO

Convenuto

RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

premess

- che, il sottoscritto, Dott. Ing. Paolo Intorbida, nato a Macerata il 15/01/1962, e residente a Porto San Giorgio in viale Don Minzoni n° 7 ha prestato giuramento il giorno 14/07/2022, al fine di assumere le funzioni di C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare suddetta;
- che, alla stessa data, il G.E. letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.
- Conferiva al sottoscritto la redazione della relazione di stima dei beni immobili pignorati,

tutto cio' preness

il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente:

RELAZIONE

Individuazione dei beni sottoposti a Pignoramento

Gli immobili oggetto del pignoramento consistono in porzione di edificio (villino) adibito a civile abitazione e ubicato in Raccordo Pian di Torre n.10 nel Comune di Porto Sant'Elpidio.

Il villino si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano seminterrato.

Al Piano Terra è ubicato un appartamento di civile abitazione abitabile e arredato e più precisamente:

-appartamento di civile abitazione al Piano Terra identificato al N.C.E.U. al foglio n.10 p.la 123 sub 19;

al Piano Primo è ubicato un appartamento allo stato grezzo con scala di accesso autonoma e più precisamente.

-appartamento di civile abitazione al Piano Primo identificato al N.C.E.U. al foglio n. 10 p.la 123 sub 20;

al Piano seminterrato sono ubicati due locali destinati a autorimessa dei quali uno è oggetto del pignoramento e più precisamente

-locale autorimessa al Piano Seminterrato identificato al N.C.E.U. al foglio n.10 p.la 123 sub 22;

Preliminarmente il C.T.U. osserva che è stato depositato in data 22/05/2019 dal Creditore procedente la Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Luciano Varriale di Fermo, nella documentazione depositata si può constatare che:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente al ventennio dal pignoramento e risulta che:

- Con Atto di compravendita a rogito del Notaio Vittorio Rossetti rep.92148 del 20 Dicembre 1973, trascritto a Fermo l'11 gennaio 1974 ai nn.401/333,

con il quale i XXXXXXXXXXXXXXX vendettero alla XXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà di un'area di 6500 mq., descritta al N.C.T. DEL Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 10 con le particelle 123 (5937 mq.) e 58 (563 mq.).

- Con cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Alfonso Rossi rep. 135509 del 12 Luglio 2000 ai nn.5632/3705, con il quale la XXXXXXXXXXXXXXX (in atto legalmente separata) cede ai XXXXXXXXXXXXXXX (in atto legalmente separato) la piena proprietà per ½ di ciascuna delle unità immobiliari al N.C.E.U. del Comune di Porto sant'Elpidio al foglio n.10 con le part. 123 sub 5,6,7,8,9 e di un'area di 563 mq. descritta al N.C.T. di Porto Sant'Elpidio al foglio 10 part. 58.

- si precisa che dalle risultanze catastali emerge che i sub 19,20,22 della part.123 del foglio 10 del N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio derivano dalla variazione dai sub. 1,2,3,6,7,9,12,13,18 della part. 123 del foglio 10 del N.C.T. del Comune di Porto Sant'Elpidio. (**All. n.1**

Certificazioni Notarili)

Sono state reperite le planimetrie catastali attuali degli immobili oggetto di pignoramento presso l'Agenzia per il territorio (**All. n.2 Documentazione catastale**):

e la documentazione edilizia- urbanistica con accesso agli Atti presso il Comune di Porto Sant'Elpidio.

(All. n.3 Documentazione edilizia).

Si è effettuato il Primo sopralluogo insieme alla Dott.ssa Zengarini **(All. n.4**

Verbale di sopralluogo).

Al sopralluogo oltre al sottoscritto erano presenti il delegato del Custode dell'immobile Dott.ssa Francesca Zengarini, il comproprietario dell'immobile xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e l'Avv. di sostegno dell'esecutato.

Si accede all'edificio in questione mediante un cancello inserito in una recinzione delimitante un giardino con alberature d'alto fusto, individuato al N.C.E.U. al foglio 10 part.123 sub.17 come corte comune a tutti i sub.

Dalla corte comune si accede direttamente all'appartamento al Piano Terra individuato con il sub 19 in buono stato di conservazione, con ottime finiture e collegato con il locale autorimessa sottostante (sub 22) e con l'appartamento al Piano Primo (sub 20) con un impianto ascensore (non funzionante).

Sempre dalla corte comune si accede all'appartamento al Piano Primo mediante una scala esterna.

L'appartamento al Piano Primo è allo stato grezzo ovvero ancora con finiture da ultimare .

Al Piano seminterrato è ubicato il locale autorimessa in discreto stato di conservazione.

(Allegato n. 5 documentazione fotografica)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate dal C.T.U. risulta che gli immobili pignorati sono identificati al N.C.E.U. al Foglio 10 part.123 con i sub 19-20-22.

Dalle visure catastali risulta che gli immobili pignorati sono di proprietà per
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Con il sub. 19 è identificato l'appartamento al Piano Terra di Categoria A/7 (Villino) con locale di servizio al Piano S1 della superficie catastale pari a 136 mq (escluse le aree scoperte).

Con il sub. 22 è identificato il locale autorimessa Categoria C/6 della superficie catastale di 202 mq.

Con il sub 20 è identificato l'appartamento al Piano Primo Categoria F/3, ancora in costruzione.

A tutti i sub oggetto di pignoramento ed anche al sub 23 è in comunione il sub 21 (MONTACARICHI, SCALA ESTERNA DA P.S1 A P. TERRA, LOCALE EX C.T. E AUTOCLAVE, CORRIDOIO P.S1 D'ACCESSO).

Inoltre la corte esterna (giardino), individuata con il sub. 17, risulta comune a tutti i sub della part.123.

(All. n.2 Documentazione catastale).

STATO DI POSSESSO

Dalla relazione del primo accesso redatta dal custode giudiziario risulta che lo stato di possesso dell'appartamento al Piano Terra è del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di un contratto di Locazione stipulato tra le parti con decorrenza 03/01/2022 e durata di anni quattro. Canone mensile pari ad euro 500.00. I rinvenuti hanno dichiarato che gli occupanti hanno versato l'indennità fino al mese di gennaio 2023.

Il Piano Primo non essendo ancora ultimato non risulta utilizzato.

Il locale autorimessa al Piano seminterrato risulta utilizzato come deposito di materiale vario da parte della proprietà dell'immobile.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED

URBANISTICO

Dalla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Porto Sant'Elpidio risulta che gli immobili pignorati sono stati autorizzati con permesso di costruire n.1204 del 24/03/2009.

Con permesso di costruire n.1316 del 16/10/2009 è stata autorizzata la variante in corso d'opera ai lavori di ristrutturazione del Piano terra e primo piano con formazione di nuova unità abitativa.

Successivamente con permesso di costruire n. 1967 del 07/03/2013 è stato autorizzato il completamento dei lavori di ristrutturazione del piano terra e primo piano con formazione di nuova unità abitativa.

Per poter ultimare l'appartamento al Piano primo sarà necessaria una nuova autorizzazione così come sarà necessaria una nuova pratica edilizia.

(Allegato n. 3 documentazione edilizia)

Valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima:

Per quanto riguarda il metodo di stima adottato per la valutazione del valore venale dell'immobile in oggetto, si è esclusa l'applicazione del metodo analitico e si è optato per il metodo sintetico per confronto, poiché la situazione di mercato è tale da non fornire attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Il metodo di stima adottato, trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso, un esame del mercato della zona, al fine di rilevare importi storici recenti, tali da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito,

l'importo di valore relativo all'immobile in oggetto. Il valore, ottenuto dalle verifiche di cui sopra, è stato successivamente fatto oggetto di modifiche in base ad aggiunte e detrazioni in funzione delle condizioni dell'immobile, della sua collocazione ed orientamento sul terreno, delle potenzialità di acquisizione di valore ulteriore.

Si ritiene che per i beni pignorati consistenti negli immobili siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Raccordo Pian di Torre n.10 e contraddistinti al N.C.E.U. AL FOGLIO N.10 p.lla n.123 sub. 19-20-22, è possibile suddividerli in due lotti ma sarà necessario escludere l'arrivo della cabina ascensore al Piano Primo.

Si propone quindi la vendita suddividendola nei sottoelencati lotti :

-lotto n.1 Appartamento al Piano Terra distinto foglio 10 part.123 sub 19 + garage al Piano S1 distinto al sub.22

-lotto n.2 Appartamento al Piano Primo distinto al foglio n.10 part.123 sub 20.

VALORE LOTTO N.1

Il valore degli immobili in considerazione della loro ubicazione, della loro destinazione e del loro stato di conservazione in comparazione con i valori di mercato e verificando i valori OMI relativi all'anno 2022 e per la zona interessata, destinazione ville o villini, con stato di conservazione normale, con ottime finiture si è ritenuto che il loro valore unitario al metro quadro, stimato quale valore venale di mercato dell'immobile, (valore min 1000 euro/mq - valore max 1250 euro/mq per appartamento di civile abitazione e

valore min 620 euro/mq - valore max 720 euro/mq per autorimessa) riferito alle superfici catastali, indicate nei certificati catastali:

Geopoi x Geopoi x +

www.1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=AP&co=G921&linkzona=AP00002818&idstrada=&anno_semestre=20222&fasciazona=Extraurbana/PORZION...

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANTELPIDIO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA AD OVEST DEL CAPOLUOGO

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegaljo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1250	L	2,9	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L	3,7	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1400	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1050	L	2,5	3	L
Autorimesse	Normale	530	720	L	1,4	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L	3,7	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1000	1250	L	2,9	3,6	L

Stampa [Legenda](#)

appartamento identificato con su 19

1.250,00 €/mq

considerando che il garage è in cattivo stato di conservazione riteniamo che il valore minimo venga ridotto del 20%

garage identificato con sub. 22

496,00 €/mq

per l'appartamento al Piano Primo allo stato grezzo si considera un valore pari al 75 % del valore dell'appartamento al Piano Terra.

appartamento identificato con su 20 937,50 €/mq

Lotto n.1

Foglio 10 p.lla 123 sub. 19 136,00 mq x euro 1.250,00= euro 170.000,00

Foglio 10 p.lla 123 sub. 22 202,00 mq x euro 496,00= euro 100.192,00

Totale valore venale lotto 1 : Euro 270.192,00

VALORE LOTTO N.2

per l'appartamento al Piano Primo allo stato grezzo si considera un valore pari al 75 % del valore dell'appartamento al Piano Terra.

appartamento identificato con sub 20 937,50 €/mq

Lotto n.2

Foglio 10 p.lla 123 sub. 20 136,00 mq x euro 937,50= euro 127.500,00

Totale valore venale lotto 2: Euro 127.500,00

Totale valore venale Lotto1+Lotto2 : Euro 397.692,00

CONCLUSIONI:

In risposta al quesito formulato dal G.I.:

**si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di
esecuzione immobiliare sia pari a :**

Totale valore venale Lotto1+Lotto2 : Euro 397.692,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Ing. Paolo Intorbida

Ing. Paolo Intorbida
Viale Don Minzoni n°7
63017 Porto San Giorgio (FM)
Tel. 0734 672406 cell. 366/6330131 e-mail paolo.intorbida@ingpec.eu

ALLEGATI:

- **Allegato 1: Certificazione notarile;**
- **Allegato 2: Documentazione catastale;**
- **Allegato 3: Documentazione edilizia;**
- **Allegato 4: Verbale di sopralluogo;**
- **Allegato 5: Documentazione fotografica.**









10

















CL 259

NICAP
PREPARE
CALCE IDRATA
SPECIALE
25 kg

ROLOIL
OIL