



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
133/2019**

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

TECNICO INCARICATO

Geometra Gianluca Rocchi

Via Cesare Battisti n°20, 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)
gianlucarocchi.geo@icloud.com - pec:gianluca.rocchi1@geopec.it
telefono 0734 903448 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 Dott.ssa Palmisano Milena in data 26/08/2022, 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.
- il creditore ha depositato il certificato notarile e nello stesso sono riportati i dati attuali e storici.
- non avendo il creditore depositato lo stato civile dell'esecutata, è stato acquisito e visionato il certificato di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Porto Sant'Elpidio, dal quale si evince che la sig.ra ***** risulta di stato libero per decesso del coniuge e residente nell'abitazione oggetto di perizia, a Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n°24.

1° (individuazione del bene)

L' immobile interessato dal pignoramento è:

- **APPARTAMENTO al piano primo di un edificio sito in comune di Porto Sant'Elpidio via Andrea Costa n°24, frazione Corva, distinto al catasto fabbricati al foglio n°14 particella n°764 sub 7 graffata sub 12;**

L'unità immobiliare, è un'abitazione al piano primo, in condominio con pertinenze comuni di un fabbricato che si trova in Porto Sant'Elpidio, nella frazione Corva, in via Andrea Costa n°24.

Il fabbricato, è stato costruito intorno alla metà degli anni '80; ed è costituito da n°4 livelli di cui uno seminterrato, ha una struttura in c.a. con muratura di tamponamento esterna a blocchetti a vista; lo stato conservativo globale del fabbricato è medio.

L'edificio in pratica, è un condominio con pertinenze e corti sia esclusiva (sub 7) che comuni (meglio rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato); confina con proprietà *****, vano scala ed affaccio su corte, salvo altri.

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa (sub 12, graffata sub 7), occupa la parte est del piano primo è accessibile dalla scala comune a sua volta accessibile dalla corte comune adiacente a via Costa. Si sviluppa su due zone (giorno e notte), ha un salone con cucinino, due camera, una stanza pluriuso ed un bagno per una superficie complessiva di 105 mq.

E' presente una corte esclusiva (sub 7) all'interno del terreno nel quale è stato edificato il fabbricato, non collegata con l'appartamento (sub 12).

Le rifiniture interne dell'appartamento e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono quelli realizzate all'epoca della ristrutturazione, in un buono stato conservativo.

Allo stesso, risulta accorpato una cantina avente un'altezza di 2.10 mt al piano seminterrato, accessibile a sua volta sia dal vano scala condominiale, sia dal garage comunicante (non oggetto di procedura).

Per quanto riguarda le parti comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali ed a quello riscontrato in fase di sopralluogo.

La vendita trattasi di unità immobiliari censite come abitazione e pertinenze per la quale negli ultimi 5 anni non sono stati realizzati lavori.

3° (data di inizio delle costruzioni)

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato costruito nella metà degli anni '80 come riscontrabile dai titoli edilizi.

4° (estremi delle licenze)

- Concessione Edilizia n°1933 del 23/01/1985 intestata a ***** riguardante la costruzione di una palazzina plurifamiliare;
- Concessione Edilizia n°1999 del 17/07/1985 intestata a ***** riguardante la variante dell'edificio;
- Concessione Edilizia n°2205 del 27/02/1987 intestata a ***** riguardante la variante dell'edificio;
- Richiesta Agibilità del 14/10/1987 relativo all'intero edificio.

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate piccole difformità interne sia nell'appartamento che nella cantina al piano seminterrato.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 2.500 (complessivi tra cui € 1.000 per oneri e diritti ed € 1.500) ed € 1.000, quali costi di chiusura porta collegamento cantina con garage (non oggetto di procedura).

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)

Dalle visure aggiornate fatta in data 19/05/2023, l'unità immobiliare risulta essere intestata a:

fg	Part.	Sub	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
14	764	7 graffata 12	A/3	1°	3°	6 vani	€ 201,42

7° (comproprietari indivisi)

Attualmente risulta essere proprietaria dell'unità immobiliare, la signora:

- piena proprietà per il sub 7 graffata ala sub 12

8° (provenienza dei beni immobili)

Nel 1990 la sig.ra ***** acquista da ***** i propri diritti dell'unità abitativa distinto al foglio 14 particella n°764 sub 7 graffata sub 12 .

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

Ipoteca volontaria

N°2352 del 20/11/2008 a garanzia di mutuo

Verbale Pignoramento immobili

N°7160 del 23/09/2019

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, le pertinenze, la corte esclusiva 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.

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione	consistenz a	indice	commerciale
APPARTAMENTO (sub 12 graffato sub 7)	105 mq	x 100 % =	105,00 mq
balconi	25 mq	x 30 % =	7,50 mq
cantina	13 mq	x 40 % =	5,20 mq
TOTALE			117,70 mq

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

annuncio internet Rilevazione: 25/05/2023 APPARTAMENTO epoca: metà anni '80 Superficie equivalente: 105 mq Prezzo richiesto: € 124.000 Prezzo €/mq: 1.180	annuncio internet rilevazione: 23/05/2023 APPARTAMENTO epoca: primi anni '80 Superficie equivalente: 102 mq Prezzo richiesto: € 113.000 Prezzo €/mq: 1.107	agenzia immobiliare rilevazione: 23/05/2023 APPARTAMENTO epoca: inizio anni '90 Superficie equivalente: 109 mq Prezzo richiesto: € 110.000 Prezzo €/mq: 1.009
--	---	--

considerando quindi un prezzo medio di mercato pari ad € 1.098 al mq.

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;

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, considero come valore di mercato più appropriato per un immobile di questa tipologia, il valore di **€ 1.098 al mq** di superficie equivalente.

Logicamente, al valore della stessa andranno detratte le spese per la sanatoria e per le opere meglio sopra specificate, come nel prospetto sottostante:

VALORE DI MERCATO immobile

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato delle unità immobiliari	117,70 mq	x € 1.098 =	€ 129.234,60
COSTO SANATORIA			€ 2.500,00
COSTO LAVORI (chiusura porta)			€ 1.000,00
		VALORE	€ 125.734,60

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ad oggi è pari ad € 125.734,60** .

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

Unità immobiliare abitativa, parte di un fabbricato plurifamiliare sito in comune di Porto Sant'Elpidio, in via Andrea Costa n°24, costituito da :

- **APPARTAMENTO al piano primo, con pertinenze varie, distinto al catasto fabbricati al foglio n°14 particella n°764 sub 12;**

Il fabbricato confina con ***** , vano scala ed affaccio su corte, salvo altri.

Prezzo lotto: € 125.734,60

11° (possesso del bene)

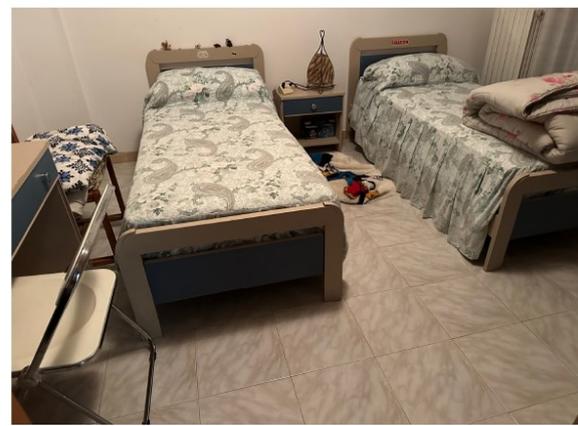
Attualmente l'immobile risulta essere utilizzato ed occupato dalla signora *****, come dichiarato dalla stessa in fase di sopralluogo e come riportato anche nel certificato di residenza.

L'unità immobiliare, facendo parte di un edificio plurifamiliare, ma senza un condominio costituito e senza amministratore, ha solo vincoli di natura condominiale, relativi alle parti e beni comuni.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) mappa catastale con evidenziata la particella in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- b) certificato anagrafe;
- c) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- d) visura catastale dell'immobile;
- e) elaborato planimetrico con planimetrie catastale dell'unità immobiliare;
- f) documentazione urbanistica;
- g) check-list;
- h) perizia di stima in versione privacy;
- i) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 25/05/2023

Il perito
Collegio Provinciale
di Fermo
Geometra Gianluca Rocchi
Iscrizione Albo
N. 604
Geometra
Gianluca Rocchi

