



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
87/2020**

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dottoressa MILENA PALMISANO

CUSTODE

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

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 28/04/2023, 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'esecutato, è stato acquisito e visionato il certificato di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Ripatransone, dal quale si evince che il sig. ***** risulta coniugato con ***** ed è iscritto nella famiglia anagrafica anche con il figlio *****, come riscontrabile dal certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe di Ripatransone.

1° (individuazione del bene)

I diritti di piena proprietà, degli immobili interessati dal pignoramento sono su:

ABITAZIONE sita in comune di Ripatransone in via Attone Bonaparte n°10 distinto al catasto fabbricati al foglio n°33 particella n°561 ;

2° (sommara descrizione del bene)

L'unità immobiliare, consiste in una vecchia abitazione con pertinenza al piano seminterrato che si sviluppa su tre livelli, si trova in centro storico a Ripatransone in via Attone Bonaparte n°10. Per questo fabbricato, non esiste elementi che permettono di individuare la data esatta di costruzione, ma si può presumere che siano stati realizzati nelle prime decine del '900; l'abitazione risulta essere inagibile e si trova in uno stato di abbandono da molti anni.

L'immobile confina con proprietà *****, proprietà *****, via Bonaparte, salvo altri.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato accessibile dalla strada sottostante. Si sviluppa su più locali, per una superficie complessiva abitativa di 112 mq e di 56 mq per la legnaia al piano seminterrato. Si trova in uno stato inagibile e di totale abbandono da molti anni, presentando oltretutto danni rilevanti sui solai di piano.

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

La vendita trattasi di unità immobiliari abitazione e magazzini per le quale negli ultimi 5 anni non sono stati realizzati lavori edili denunciati.

3° (data di inizio delle costruzioni)

Per il fabbricato oggetto di esecuzione, non esistono elementi che permettono di individuare la data di costruzione, ma si può presumere che sia stato realizzato nelle prime decine del '900 .

4° (estremi delle licenze)

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio comunale competente, risulta essere stata presentata una pratica nel 2004 relativa ad opere di manutenzione straordinaria. Alla stessa non è stato allegato nessun elaborato grafico.

I lavori denunciati nella pratica edilizia non risultano essere stati finiti.

Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che la rappresentazione grafica riportata nelle planimetrie catastali risulta in gran parte conforme a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Trattandosi di edificio ante 1967, non occorre presentare pratiche di sanatoria.

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, fatte in data 05/07/2023, l'unità immobiliare, risulta essere intestata a

***** (CF *****)

nato a ***** il *****

e risulta essere attualmente identificata al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
33	561		A/3	S1-T-1°	2°	7,5 vani Via Attone Bonaparte n°11	€ 197,54

La rappresentazione grafica riportata nelle planimetrie catastali risulta in gran parte conforme a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Dalla documentazione catastale, risulta il numero civico 11 anziché 10.

7° (comproprietari indivisi)

Attualmente, l'immobile, risulta essere intestato per intero, a:

***** (CF *****)

nato a ***** il *****

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi

8° (provenienza dei beni immobili)

Il bene oggetto di pignoramento, è stato acquistato dal sig.
***** con atto di compravendita in data 21/12/1990 .

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

Ipoteca Volontaria

N°1817 del 13/10/2003 € 60.000
a favore *****

Ipoteca Volontaria

N°2562 del 19/12/2008 € 70.000
a favore *****

Ipoteca Giudiziale

N°812 del 05/05/2009 € 300.000
a favore *****

Ipoteca Volontaria

N°896 del 30/07/2012 a favore *****

Verbale Pignoramento immobili

N°4161 del 15/09/2020 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 (nell'individuazione dei coefficienti, si è tenuto conto delle destinazioni) 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, le corti 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.

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione			commerciale
ABITAZIONE	112 mq x	1 =	112 mqe
legnaia	56 mq x	0,40 =	22 mqe
TOTALE			134 mqe

Svolgendo un'indagine nella zona sui valori di mercato, ho acquisito le seguenti informazioni per immobili abitativi e produttivi :

annuncio internet Rilevazione: 31/08/2023 CASA Stato conservativo: mediocre Superficie equivalente: 111 mq Prezzo richiesto: € 40.000 Prezzo €/mq: 360	annuncio internet Rilevazione: 31/08/2023 CASA Stato conservativo: mediocre Superficie equivalente: 50 mq Prezzo richiesto: € 85.000 Prezzo €/mq: 894	agenzia Rilevazione: 29/08/2023 CASA Stato conservativo: da ristrutturare Superficie equivalente: 150 mq Prezzo richiesto: € 60.000 Prezzo €/mq: 400
--	---	--

Successivamente reputo opportuno ponderare detti valori considerando le caratteristiche degli immobili simili:

Prezzo riferimento 360 €/mq 1,00 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 360 €/mq	Prezzo riferimento 894 €/mq 0,60 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 536 €/mq	Prezzo riferimento 400 €/mq 1,00 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 400 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> € 432/mq		

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, in considerazione anche al fatto che i VALORI OMI per immobili residenziali normalmente abitati hanno una forbice tra € 550/mq ed € 770/mq, reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per un immobile di questo tipo in € 432/mq .

VALORE DI MERCATO immobili

descrizione		commerciale
EDIFICIO	134 mqe x € 432/mq =	€ 57.888
	TOTALE	€ 57.888

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ad oggi,**

allo stato attuale è di € 57.888

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.

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

ABITAZIONE sita in comune di Ripatransone in via Attone Bonaparte n°10 distinto al catasto fabbricati al foglio n°33 particella n°561 L'immobile confina con proprietà *****, proprietà *****, via Bonaparte, salvo altri.

Prezzo lotto: € 57.888,00

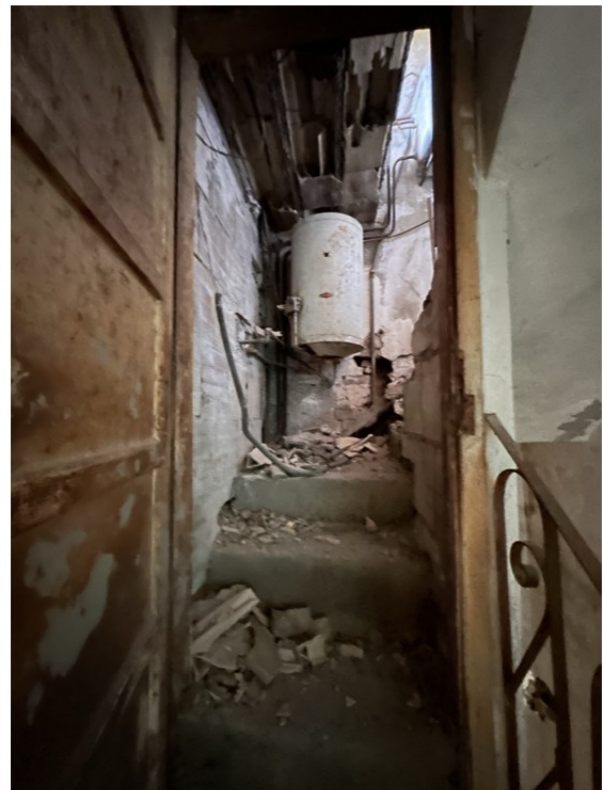
11° (possesso del bene)

Come già più volte scritto, gli immobili si trovano in uno stato totale di abbandono, l'abitazione oltretutto risulta di fatto inagibile.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) certificato rilasciato dall'anagrafe
- b) mappa catastale con evidenziata la particella in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento;
- c) visura catastale dell'unità immobiliare;
- d) planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- e) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- f) check-list;
- g) perizia di stima in versione privacy;
- h) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 08/09/2023

Il perito

Geometra Gianluca Rocchi



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