



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
19/2017**

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

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 31/01/2023, 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 degli esecutati, è stato acquisito e visionato i certificati di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Montegranaro, dal quale si evince che i sig.ri ***** e ***** risultano entrambi di stato libero e residenti in due nuclei familiari distinti come riscontrabile dai certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe di Montegranaro.

1° (individuazione del bene)

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

- **APPARTAMENTO sito in comune di Montegranaro in contrada San Tommaso distinto al catasto fabbricati al foglio n°13 particella n°145 sub 8;**
- **GARAGE sito in comune di Montegranaro in contrada San Tommaso distinto al catasto fabbricati al foglio n°13 particella n°145 sub 11;**

Le unità immobiliari, sono in pratica porzioni con pertinenze comuni di un fabbricato che si trova in Montegranaro in contrada San Tommaso n°172/B.

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

L'edificio in pratica, è una casa plurifamiliare con pertinenze e corte la quale confina con proprietà *****, *****, *****.

Per accedere alla particella n°145, nella quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di perizia, occorre percorrere dalla strada pubblica, una stradina ricadente sulla particella n°144 (altra proprietà).

2° (sommatoria descrizione del bene)

L'unità immobiliare abitativa (sub 8), occupa parte del piano terra ed è accessibile dalla scala comune a sua volta accessibile dalla corte comune (sub 1). Si sviluppa su due zone (giorno e notte), ha un salone con zona cottura, una camera, ed un ripostiglio per una superficie complessiva di 65 mq.

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

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.

L'unità immobiliare destinata a garage (sub 11) occupa la porzione sud del piano seminterrato ed è accessibile dalla corte comune ad ovest del fabbricato. Ha una superficie complessiva di 67 mq.

Il locale si trova in uno stato pressoché grezzo.

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

Al sub 1 (bene comune ad entrambe le porzioni immobiliari), si accede dalla particella n°144 di proprietà di terzi.

La vendita trattasi di unità immobiliari censita 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 agli inizi degli anni '80 come riscontrabile dai titoli edilizi.

4° (estremi delle licenze)

- Concessione (pratica n°80/80) intestata a ***** e ***** per costruzione fabbricato rurale rilasciata in data 22/04/1980 e rinnovata in data 18/09/1986;
- Richiesta di abitabilità del 20/12/1989 intestata a ***** (non presenta la firma del Sindaco in quanto presente per la stessa una richiesta di integrazione del 09/02/1990);
- Permesso Edilizio in sanatoria n°104 del 14/07/2008, del registro dei Condoni 1995 .

Dal sopralluogo effettuato, si sono rilevate lievi difformità interne sia nell'appartamento che nel garage.

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 per compenso professionale nella redazione degli elaborati e variazioni catastali.

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 17/05/2023, le unità immobiliari risultano essere intestate a:

***** (nuda proprietà)

***** (usufrutto)

fg	Part.	Sub	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
13	145	8	A/2	T	3°	3,5 vani	€ 169,91

***** (proprietà)

fg	Part.	Sub	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
13	145	11	C/6	S1	2°	60 mq	€ 123,95

7° (comproprietari indivisi)

Attualmente risulta essere proprietari delle unità immobiliari, i signori:

***** , nato a ***** il ***** c.f. ***** :
- piena proprietà per il sub 11 (garage)
- nuda proprietà per il sub 8 (appartamento)

***** , nata a ***** il ***** c.f. ***** :
- usufruttuaria per il sub 8 (appartamento)

8° (provenienza dei beni immobili)

Nel 1981 il sig. ***** e ***** acquistano dai sig.ri ***** e ***** diritti su appezzamento di terreno distinto al foglio 13 particella n°145 .

Nel corso degli anni, realizzano il fabbricato plurifamiliare, sanando poi le varie porzioni immobiliari.

Nell'anno 2010 (part.3013/10) con atto di divisione, vengono definiti i diritti delle varie porzioni immobiliari tra cui il sub 8 (con la nuda proprietà di ***** e l'usufrutto della sig.ra *****) ed il sub 11 (con la proprietà di *****).

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

Ipoteca volontaria

N°1226 del 30/03/2009 a garanzia di mutuo

N°257 del 18/02/2011 a garanzia di mutuo

Verbale Pignoramento immobili

N°5085 del 24/11/2016

N°654 del 14/02/2017

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, 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.

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 8)	65 mq	x 100 % =	65,00 mq
GARAGE (sub 11)	67 mq	x 35 % =	23,45 mq
TOTALE			88,45 mq

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

annuncio internet Rilevazione: 17/05/2023 CASA epoca: metà anni '80 Superficie equivalente: 240 mq Prezzo richiesto: € 280.000 Prezzo €/mq: 1166	annuncio internet rilevazione: 17/05/2023 CASA epoca: primi anni '80 Superficie equivalente: 291 mq Prezzo richiesto: € 280.000 Prezzo €/mq: 962	agenzia immobiliare rilevazione: 18/05/2023 APPARTAMENTO epoca: fine anni '70 Superficie equivalente: 140 mq Prezzo richiesto: € 95.000 Prezzo €/mq: 678
---	---	---

considerando quindi un prezzo medio di mercato pari ad **€ 935 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 **€ 935 al mq** di superficie equivalente.

Logicamente, al valore della stessa andranno detratte le spese per la sanatoria come nel prospetto sottostante:

VALORE DI MERCATO immobile

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato delle unità immobiliari	88,45 mq	x € 935 =	€ 82.700,75
COSTO SANATORIA			€ 2.500,00
		VALORE	€ 80.200,75

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA'** ad oggi è pari ad **€ 80.200,75** .

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

Porzioni immobiliari costituenti parte di un fabbricato plurifamiliare sito in comune di Montegranaro, in contrada San Tommaso n°172/B, costituito da :

- **APPARTAMENTO sito in comune di Montegranaro in contrada San Tommaso distinto al catasto fabbricati al foglio n°13 particella n°145 sub 8;**
- **GARAGE sito in comune di Montegranaro in contrada San Tommaso distinto al catasto fabbricati al foglio n°13 particella n°145 sub 11;**

Le unità immobiliari affacciano su corte comune, la quale confina con ***** , ***** , ***** .

Prezzo lotto: € 80.200,75

11° (possesso del bene)

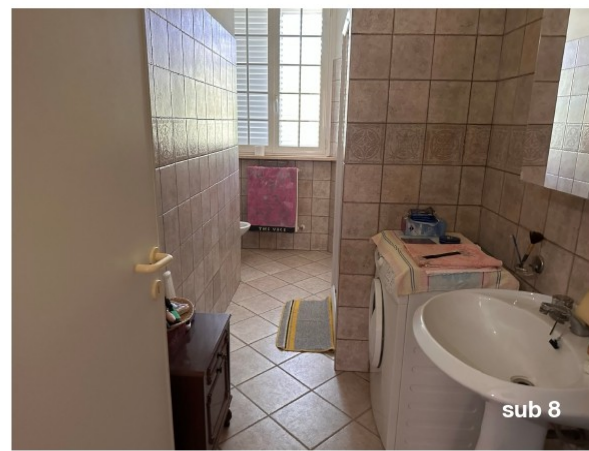
Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari risultano essere utilizzate ed occupate dagli stessi; per quanto riguarda il garage (sub 11), mentre dalla sola sig.ra ***** per quanto riguarda l'appartamento (sub 8) , come dichiarato dalla stessa in fase di sopralluogo, e da quanto riportato anche nel certificato di residenza.

Le unità immobiliari, facendo parte di un edificio plurifamiliare, senza condominio, non hanno vincoli di natura condominiale, ma quelli 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 19/05/2023

Il perito
Collegio Provinciale
di Fermo
Geometra Gianluca Rocchi
Iscrizione Albo
N. 644
Geometra
Gianluca Rocchi

