



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
82/2021

CREDITORE

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
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 03/03/2023, 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 del pignoramento.
- il creditore ha depositato il certificato notarile e nello stesso sono riportati i dati attuali e storici.

La ditta esecutata è titolare dei diritti di proprietà a seguito di costruzione di edificio su terreno acquistato il 11/08/1985. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

1° (individuazione del bene)

I diritti degli immobili interessati dal pignoramento sono su:

- LABORATORIO sito in comune di Cupramarittima in Strada Statale 16 Adriatica n°142 distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°843 sub 9;
- NEGOZIO sito in comune di Cupramarittima in Strada Statale 16 Adriatica n°142 distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°843 sub 11;
- LABORATORIO sito in comune di Cupramarittima in Strada Statale 16 Adriatica n°142 distinto al catasto fabbricati al foglio

n°4 particella n°843 sub 12;

- ABITAZIONE sito in comune di Cupramarittima in Strada Statale 16 Adriatica n°142 distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°843 sub 16;
- ABITAZIONE sito in comune di Cupramarittima in Strada Statale 16 Adriatica n°142 distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°843 sub 17;
- ABITAZIONE sito in comune di Cupramarittima in Strada Statale 16 Adriatica n°142 distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°843 sub 18;
- LASTRICO SOLARE sito in comune di Cupramarittima in Strada Statale 16 Adriatica n°142 distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°843 sub 19;

2° (sommatoria descrizione del bene)

Le unità immobiliari, sono in pratica porzioni con pertinenze comuni di un unico fabbricato di quattro livelli complessivi, che si trova in Cupramarittima in Strada Statale 16 Adriatica al n°142.

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 cemento armato con muratura di tamponamento esterna intonacata non rifinita; lo stato conservativo globale del fabbricato è mediocre considerando che diverse porzioni dello stesso sono in corso di costruzione e senza nessuna rifinitura.

L'edificio quindi, è un edificio plurifamiliare con pertinenze e corti; confina con proprietà del comune, *****, **, salvo altri.

Per accedere al vano scala che porta ai piani superiori, posizionato a sud-ovest, si attraversa la corte del fabbricato. Lo stesso collega i vari livelli (dove sono presenti anche altre unità immobiliari estranee alla procedura).

Al piano seminterrato sono presenti sia il laboratorio (sub 9) che magazzini (estranei alla procedura), accessibili sia dalle scale

interne, sia dalla corte esterna; al piano terra sono presenti il negozio (sub 11) ed il laboratorio (sub 12) i quali occupano tutto il piano ad eccezione del vano scala; al piano primo ci sono delle abitazioni (estranee alla procedura); al piano secondo delle abitazioni (sub 16-17-18) in uno stato totalmente grezzo; al piano superiore un lastrico solare (sub 19) attualmente non accessibile.

L'unità immobiliare destinata a laboratorio (sub 9) occupa la porzione est del piano seminterrato ed è accessibile sia dalla corte comune, che da una scala interna collegata con il sub 12 del piano terra. Si sviluppa su più locali, per una superficie complessiva di 191 mq. E' provvisto esclusivamente di impianto elettrico, non a regola, sprovvisto di certificazione. Sono presenti varie macchie, dovute ad infiltrazioni da più parti.

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

L'unità immobiliare destinata a negozio (sub 11) occupa in gran parte la porzione centrale del piano terra ed è accessibile dalla corte comune. Si sviluppa su due locali, per una superficie complessiva di 87 mq. E' provvisto esclusivamente di impianto elettrico, non a regola, sprovvisto di certificazione.

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

L'unità immobiliare destinata a laboratorio (sub 12) occupa la porzione sud e nord del piano terra ed è accessibile sia dalla corte comune, che da una scala interna collegata con il sub 9 del piano seminterrato. Si sviluppa su più locali, non collegati tra loro, per una superficie complessiva di 115 mq. E' provvisto esclusivamente di impianto elettrico, non a regola, sprovvisto di certificazione.

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

Le unità immobiliari destinate ad abitazione (sub 16-17-18) con relativo lastrico (sub 19) al piano superiore, occupano tutto il piano secondo sottotetto e sono accessibili dal vano scala comune.

Tutte le unità, risultano essere in uno stato completamente grezzo

senza neanche le porte di ingresso, gli impianti ed infissi. Catastalmente risultano abitazioni, ma di fatto sono unità in corso di costruzione. Hanno altezze che variano da 1,10 mt a 2,60 mt, con dei terrazzi grezzi ricavati da squarci sul tetto di copertura a sua volta definito lastrico solare, ma di fatto copertura oggi non accessibile.

Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali, porzioni della unità immobiliari, risultano di fatto essere accorpate alle altre unità dello stesso piano.

Motivo per il quale, sia nella descrizione attuale, che nella predisposizione dei lotti, la considererò nella valutazione come una unica.

Hanno una superficie complessiva di 188 mq.

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 laboratorio e negozio per i piani terra e seminterrato, mentre abitazioni allo stato grezzo per le quale negli ultimi 5 anni non sono stati realizzati lavori edili denunciati.

3° (data di inizio delle costruzioni)

Il fabbricato, nel quale ricadono le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, è stato iniziato a costruite nella metà degli anni '80 a seguito del rilascio della prima concessione edilizia nel 1985.

4° (estremi delle licenze)

- Concessione Edilizia n°34 rilasciata dal comune di Cupramarittima in data 29/11/1985 riguardante la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, intestata a *****;
- Concessione Edilizia n°44 rilasciata dal comune di

Cupramarittima in data 20/08/1990, intestata a *****;

- Concessione Edilizia n°43 rilasciata dal comune di Cupramarittima in data 14/09/2000 riguardante il cambio di destinazione senza opere, intestata a *****;
- DIA del 19/02/2003 presentata dalla *****;
- DIA del 17/03/2004 presentata dalla *****;
- DIA del 23/06/2004 presentata dalla *****;
- Concessione Edilizia in sanatoria n°116 del 05/05/2004 riguardante la trasformazione del piano sottotetto da locali accessori a unità abitativa;
- Permesso di Costruire n°33 del 26/05/2005, rilasciato alla ditta *****

Verranno allegati tutti i titoli ed elaborati grafici.

Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato uno stato leggermente difforme per quanto riguarda il piano seminterrato e terra, dovute a misurazioni differenti rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici; mentre risultano essere presenti diverse difformità in merito alla distribuzione degli spazi per quanto riguarda le abitazioni al piano secondo in considerazione anche al fatto che l'intero piano risulta essere in uno stato completamente grezzo.

La stima del costo relativo alla sanatoria per i piani terra e seminterrato, si aggira intorno ad € 2.500 complessivi di oneri, diritti e compenso professionale nella redazione degli elaborati e variazioni catastali.

Per quanto riguarda il piano secondo invece, sarà necessario richiedere il permesso di costruire per completare i lavori. In merito al costo dello stesso, si è tenuto conto nella valutazione delle unità immobiliari quando è stato individuato il coefficiente di rapporto (capitolo n°9).

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 03/05/2023, le unità immobiliari, risultano essere intestati a

e risultano essere attualmente identificata al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
4	843	9	C/3	S1	2°	191 mq	€ 394,57
4	843	11	C/1	T	2°	87 mq	€ 1.707,41
4	843	12	C/3	T	2°	115 mq	€ 237,57
4	843	16	A/2	2°	2°	4 vani	€ 159,07
4	843	17	A/2	2°	2°	4 vani	€ 159,07
4	843	18	A/2	2°	2°	3 vani	€ 119,30
4	843	19	F/5			100 mq	

Nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari, ci sono errori di rappresentazione dello stato dei luoghi i quali però non inficiano né sulla categoria, né sulla classe e consistenza.

I subalterni 16,17,18 anche se in uno stato grezzo, non rappresentano le divisioni presenti come fatte sul posto e sono erroneamente classificate in catasto come A/2.

7° (comproprietari indivisi)

Attualmente, gli immobili, risultano essere intestati per interno, a:

- *****

con sede in ***** , *****

8° (provenienza dei beni immobili)

I beni oggetto di pignoramento, sono stati edificati dalla società ***** con sede in ***** (già ***** - *****) nella metà degli anni '80, successivamente all'acquisto del terreno avvenuto in data 11/08/1985 dai signori *****, *****, e *****.

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

Ipoteca Volontaria

N°759 del 30/07/2014 € 450.000
a favore *****

Verbale Pignoramento immobili

N°5673 del 18/08/2021 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 e dei costi necessari al raggiungimento della destinazione per la quale viene stimato il relativo prezzo) 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.

Infine, verrà decurtato il costo della sanatoria, stimato in € 2.500, comprensivo del compenso professionale per quanto riguarda le porzioni finite al piano terra e sottostrada.

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione			commerciale
<u>Piano seminterrato</u>			
LABORATORIO (sub 9)	191 mq x	0,60 =	114 mqe
<u>Piano terra</u>			
NEGOZIO (sub 11)	87 mq x	1 =	87 mqe
LABORATORIO (sub 12)	115 mq x	0,70 =	80 mqe
TOTALE			281 mqe

descrizione			commerciale
<u>Piano secondo</u>			
ABITAZIONE (sub 16)	66 mq x	0,40 =	26 mqe
ABITAZIONE (sub 17)	66 mq x	0,40 =	26 mqe
ABITAZIONE (sub 18)	56 mq x	0,40 =	22 mqe
LASTRICO	pertinenza =		0 mqe
TOTALE			74 mqe

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

espropriazione immobiliare n°82/2021

annuncio internet Rilevazione: 13/06/2023 APPARTAMENTO Stato conservativo: medio Superficie equivalente: 70 mq Prezzo richiesto: € 178.000 Prezzo €/mq: 2.543	annuncio internet Rilevazione: 13/06/2023 APPARTAMENTO Stato conservativo: medio Superficie equivalente: 50 mq Prezzo richiesto: € 79.000 Prezzo €/mq: 1.580	annuncio internet Rilevazione: 13/06/2023 APPARTAMENTO Stato conservativo: medio Superficie equivalente: 100 mq Prezzo richiesto: € 250.000 Prezzo €/mq: 2.500
<i>Prezzo medio €/mq: 2.207 con margine trattativa: € 1.986/mq</i>		

agenzia Rilevazione: 13/06/2023 LABORATORIO Stato conservativo: medio Superficie equivalente: 100 mq Prezzo richiesto: € 135.000 Prezzo €/mq: 1.350	agenzia Rilevazione: 13/06/2023 LABORATORIO Stato conservativo: medio Superficie equivalente: 170 mq Prezzo richiesto: € 195.000 Prezzo €/mq: 1.147	Indagine mercato Rilevazione: 14/06/2023 LABORATORIO/MAGAZZINO Stato conservativo: medio Superficie equivalente: 220 mq Prezzo richiesto: € 230.000 Prezzo €/mq: 1.045
<i>Prezzo medio €/mq: 1.180 con margine trattativa: € 1.062/mq</i>		

considerando questi prezzi, come valori decurtati di una quota percentuale di almeno del 10%, quale margine di trattativa.

Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, in considerazione anche al fatto che i VALORI OMI per immobili analoghi abitativi hanno una forbice tra € 1550/mq ed € 2250/mq ed una forbice tra € 1050/mq ed € 1450/mq , reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per i laboratori il valore pari ad **€ 1.062/mq** , e per le abitazioni agibili **€ 1956/mq** .

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

VALORE DI MERCATO immobili

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato piano sottostrada piano terra	281 mq	x € 1.062 =	€ 298.422
COSTO SANATORIA			€ 2.500
		VALORE	€ 295.922
VALORE di mercato piano secondo e lastricato	74 mq	x € 1.956 =	€ 144.744
		VALORE	€ 144.744

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLE PORZIONI DEL FABBRICATO ad oggi allo stato attuale è di**

- **€ 295.922 per i laboratori/negozi ai piani seminterrato/terra ;**
- **€ 144.744 per le abitazioni allo stato grezzo attuale al piano secondo;**

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 due lotti:

LOTTO n°1

LABORATORI e NEGOZIO ai piani seminterrato e terra, parte di un fabbricato sito in comune di Cupramarittima in via Adriatica n°142, distinti al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°843 sub 9, sub 11, sub 12;

Le unità immobiliari confinano con proprietà *****, terrapieno, corte, salvo altri.

Prezzo lotto: € 295.922,00

LOTTO n°2

ABITAZIONI allo stato grezzo al piano secondo con LASTRICO al piano superiore, di un fabbricato sito in comune di Cupramarittima in via Adriatica n°142 distinto al catasto fabbricati al foglio n°4 particella n°843 sub 16, sub 17, sub 18, sub 19;

Le unità immobiliari, occupano l'intero piano secondo, confinano con vano scala ed affaccio su corte.

Prezzo lotto: € 144.744,00

11° (possesso del bene)

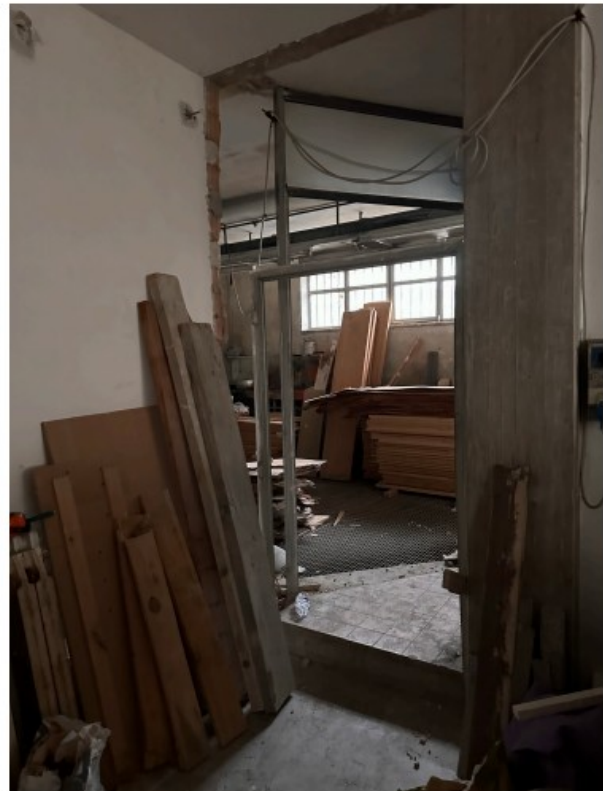
Alla data del sopralluogo, gli immobili identificati dai sub 9, 11, 12 (fg.4 part.843) sono utilizzati come deposito dal sig. ***** in qualità di titolare della ditta *****.

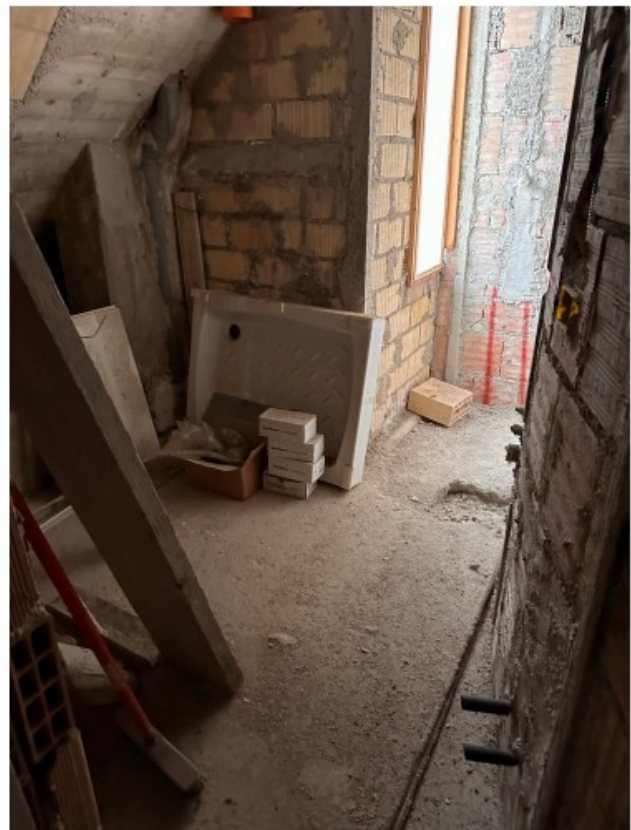
Gli immobili identificati dal sub 16, 17, 18, 19 (fg.4 part.843) sono in uno stato grezzo .

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 ricadono gli immobili oggetto di pignoramento;
- b) elaborato planimetrico con planimetrie catastale dell'unità immobiliare;
- c) visura catastale dell'immobile;
- d) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- e) documentazione urbanistica;
- 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 16/06/2023

Il perito
Collegio Provinciale
di Fermo
Geometra Gianluca Rocchi
Iscrizione Albo
N. 624
Geometra
Gianluca Rocchi

