



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

### N°53/2020

**Creditore**

\*\*\*\*\*

**Debitore**

\*\*\*\*\*

**Giudice**

\*\*\*\*\*

**Custode**

\*\*\*\*\*

**L'esperto stimatore**

**GEOMETRA GIANLUCA ROCCHI**

Via Cesare Battisti 20, 63821 Porto Sant'Elpidio

[gianlucarocchi.geo@icloud.com](mailto:gianlucarocchi.geo@icloud.com)

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 Rocchi Lucia in data 29/11/2022, redigo la seguente relazione.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguite tutte le operazioni necessarie, effettuato il sopralluogo in data 09/01/2023, 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 atto di conferimento in società nel 2015. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

## **1° (INDIVIDUAZIONE DEL BENE)**

L'immobile interessato dal pignoramento è:

**Porzione di complesso immobiliare sito in comune di Ripatransone contrada San Rustico n°35 distinto al NCEU di detto comune al foglio 53 particella n°205 sub 19, sub 20, sub 21, sub 22 e sub 23.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono porzioni al piano terra, primo e secondo di un fabbricato, iniziato a costruire nella metà degli anni '70 di tipologia industriale il quale si sviluppa complessivamente su tre livelli, ha una struttura in parte prefabbricata; lo stato conservativo globale del fabbricato è buono in alcune porzioni e mediocre/scarso in altre.

## **2° (SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE)**

Le unità immobiliari in oggetto sono destinate a scuola, occupano la parte sud-ovest dell'edificio, le sue pertinenze confinano altre unità immobiliari del fabbricato; l'accesso avviene dalla strada pubblica, attraversando il sub 22 (bene comune alle unità immobiliari)



La scuola si presenta divisa in un grosso blocco uffici/aule, disposti su tre livelli collegati tra loro da un vano scala interno provvista di vano ascensore. Nella corte esterna, è presente una scala esterna che collega e permette l'accesso a tutti i livelli della scuola.

Il piano terra di 710 mq quale blocco aule ed uffici, risulta essere in gran parte controsoffittato ad un'altezza di 2.66 mt, il piano primo di 800 mq ha un'altezza di 2.95 mt, mentre il piano secondo di 720 mq ha un'altezza variabile da 2.36 mt a 3.50 mt.

Nella parte centrale del piano terra, sono presenti due grandi aule di complessivi 510 mq (porzione del sub 19), destinate a palestra ed aula magna. Questa porzione di fabbricato, di altezza variabile da 4.40 mt a 6.60 mt, risulta essere coperta con materiale cemento-amianto, per il quale necessita lavori di rimozione e sostituzione con materiali

idonei, oltre al rifacimento di manto impermeabile in quanto attualmente risulta piovere all'interno di questi locali.



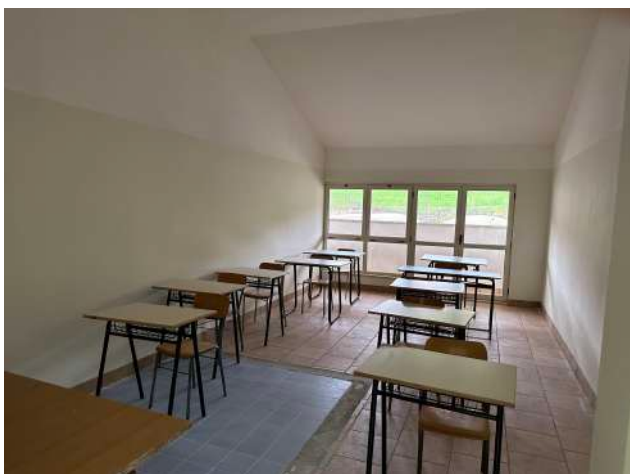
Le unità immobiliari, nel suo insieme hanno una superficie utile lorda di 2.740 mq .

Per quanto riguarda le parti esclusive e comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali.

Le rifiniture interne risultano essere quelle per un utilizzo scolastico; gli impianti necessitano di riparazioni, revisione e conformità.



Il piano terzo, attualmente non utilizzato, necessita di lavori di messa in sicurezza oltre a rifiniture varie che rendano agibile l'intero piano. Lo stato conservativo risulta essere mediocre.



E' presente, accessibile dalla corte comune (sub 22) una centrale termica identificata dal sub 23.



Negli ultimi 5 anni non sono stati realizzati lavori edili denunciati.

### **3° (DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI)**

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato iniziato a costruire nella metà degli anni 70.

### **4° (ESTREMI DELLE LICENZE)**

- A. Licenza di costruzione n°21/1973 del 06/12/1973, per costruzione fabbricato artigiano;
- B. Licenza di costruzione n°11/1974 del 14/05/1974, per ampliamento di un capannone;
- C. Concessione edilizia n°04/2003 del 30/01/2003 per frazionamento opificio industriale;
- D. DIA del 08/08/2003 per lavori di variante;



- E. DIA del 30/07/2004 per opere di ristrutturazione;
- F. Richiesta agibilità con relativa attestazione su trascorso termini da parte del comune, da parte \*\*\*\*\* in data 14/09/2004;
- G. Permesso di Costruire n°25/2004 per realizzazione edificio scolastico, rilasciato in data 09/12/2004;
- H. CIAL del 05/09/2011 (prot. 7673) per realizzazione lavori interni;
- I. DIA del 27/09/2011 (prot. 0008432) per variante;
- J. Richiesta agibilità del 14/09/2015 da parte di \*\*\*\*\* per scuola;
- K. CILA del 11/04/2016 prot. 0003136 per lavori effettuati nel 2012;
- L. SCIA del 11/04/2016 prot. 0003137 per diversa distribuzione spazi interni;

Dal sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi non rappresenta sia esternamente che internamente, quanto riprodotto sugli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie, anche se per difformità non particolarmente rilevanti.

Sarà possibile comunque la regolarizzazione, tramite presentazione di sanatoria.

Tengo a precisare che anche catastalmente, risulta non corrispondere sempre per lievi modifiche anche rispetto all'elaborato grafico depositato in comune.

La stima dei costi relativi alla sanatoria e delle relative variazioni, considerando la grande volumetria esistente e le attuali singole destinazioni in considerazione all'utilizzo fatto, viene stimato in € 20.000 complessivi tra diritti e compensi professionali.

## **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 09/01/2023, le unità immobiliari risultano essere intestate a \*\*\*\*\* e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati del comune di Ripatransone:

fg	Part.	Sub	Cat.	p.	classe	consistenza	superficie	Rendita
53	205	19	B/5	T	2	5119 mc	1247 mq	5.309,18 €
53	205	20	B/5	1°	2	2583 mc	786 mq	5.309,18 €
53	205	21	B/5	2°	2	2141 mc	692 mq	1.658,61 €

Dall'elaborato planimetrico allegato, si riscontra che detti sub risultano avere dei beni comuni quali sub 22 (corte esterna, scala interna ed esterna, ingresso pianerottoli) e sub 23 (locale tecnico adibito a centrale idraulica).

Gli stessi derivano dai sub 13, giusta divisione del 25/10/2016, che a sua volta deriva dai sub 9-10 con variazione del 16/12/2004.

## **7° (COMPROPRIETARI INDIVISI)**

Attualmente risulta essere unico proprietario delle unità immobiliari, la ditta:

\*\*\*\*\*

con sede in \*\*\*\*\* - CF: \*\*\*\*\*

## **8° (PROVENIENZA DEI BENE IMMOBILI)**

Nel 2015, l'immobile è pervenuto alla \*\*\*\*\*, con atto di conferimento in società a rogito del notaio Castallo Cristiana del 06/08/2015 rep. 14245/6586, dalla \*\*\*\*\*.

Alla stessa società gli immobili erano pervenuti con atto di vendita notaio Farina in data 29/05/2003 rep. 67735 dalla società \*\*\*\*\*.

Alla società \*\*\*\*\*, a loro volta erano pervenuti in porzioni a più acquisti con la società \*\*\*\*\* in liquidazione e dalla \*\*\*\*\* , rispettivamente con atti di vendita notaio Faenza del 24/02/2003 rep. 98423 e atto di vendita notaio Faenza del 13/01/2003 rep. 98040.

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

<b>Ipoteca volontaria</b>	
N°938 del 30/05/2003	a favore *****
<b>Ipoteca volontaria</b>	
N°730 del 23/03/2007	a favore *****
<b>Pignoramento immobili</b>	
N°4986 del 09/09/2019	a favore *****
<b>Pignoramento immobili</b>	
N°2532 del 29/06/2020	a favore *****

Da una ricerca aggiornata, si è rilevata anche una nuova iscrizione (part. N°445 del 08/05/2023), la quale però è l'ipoteca in rinnovazione relativa all'iscrizione n°938/2003 .

## **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, che è quello con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale

riferimento il parametro tecnico del metro quadrato di superficie equivalente al corrispondente prezzo di mercato relativo a questa tipologia di edifici.

Le variabili che incideranno maggiormente nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano le caratteristiche dell'immobile, la tipologia di fabbricato in cui ricadono le porzioni immobiliari, lo stato attuale dello stesso in considerazione ai lavori oggetto di urgente ristrutturazione al fine di rendere l'immobile agibile ed usufruibile in ogni sua parte.

Questi valori verranno confrontati con quelli stabiliti dall'agenzia del territorio di Ascoli Piceno su immobili simili.

Infine, verrà decurtato il costo della sanatoria da fare, comprensivo del compenso professionale.

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione					commerciale
TERRA (sub 19)				=	1220 mq
PRIMO (sub 20)				=	800 mq
SECONDO (sub 21)				=	720 mq
	<b>TOTALE</b>				<b>2.740 mqe</b>

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

sondaggio	sondaggio	sondaggio
Rilevazione: agosto 2023	Rilevazione: novembre 2023	Rilevazione: novembre 2023
CAPANNONE	CAPANNONE	CAPANNONE
Stato conservativo:	Stato	Stato conservativo:
Superficie: 1800 mq	Superficie: 1000 mq	Superficie: 1850 mq
Prezzo richiesto:	Prezzo richiesto:	Prezzo richiesto:
Prezzo €/mq: 195	Prezzo €/mq: 466	Prezzo €/mq: 216

e considero questi prezzi, in considerazione alla zona, come valori ai quali andrebbe decurtata una quota percentuale di circa il 10% quale margine di trattativa; stimando quindi in € 263/mq la media effettiva quale prezzo di vendita.

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 e che i VALORI OMI per immobili analoghi hanno una forbice tra € 245/mq ed € 325/mq, **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questo immobile**, sulla base di quanto detto sopra, **in € 263/mq**.

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 dell'immobile del lotto unico	2.740 mqe	x	263 €	=	720.620 €
COSTO SANATORIA					20.000 €
			<b>VALORE</b>		<b>700.620 €</b>

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA'** ad oggi allo stato attuale **è pari ad € 700.620** .

## **10° (FORMAZIONE LOTTI)**

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

### **LOTTO UNICO**

**PORZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE** sito in comune di Ripatransone in contrada San Rustico n°35 distinto al NCEU di detto comune al foglio 53 particella n°205 sub 19, sub 20, sub 21, sub 22 e sub 23, piani T-1°-2°.

L'unità immobiliare confina con proprietà \*\*\*\*\*, STRADA PUBBLICA, salvo altri.

**Prezzo lotto: € 700.620**



## **11° (POSSESSO DEL BENE)**

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere occupato ed utilizzato dalla società \*\*\*\*\* (p.iva \*\*\*\*\*) come riscontrato anche da una ricerca effettuata presso l'agenzia delle Entrate di Fermo. Dalla stessa risulta esistere un contratto stipulato e registrato il 30/08/2017 per locazione uso diverso da abitativo con un corrispettivo annuo di € 98.400 per solamente i sub 19 e 20 per il periodo dal 30/08/2017 al 29/08/2023 . Lo stesso risulta essere stato rettificato in data 14/03/2019.

Alla data del 09/11/2023, la società \*\*\*\*\* ha inviato per conoscenza al sottoscritto una mail con la quale chiede un incontro al custode giudiziario per la riconsegna delle chiavi.

## **12° (PROCEDURE ESPROPRIATIVE)**

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

-

-

Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- A. Elaborato planimetrico;
- B. Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- C. Visura catastale dell'immobile;
- D. Attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- E. Documentazione urbanistica;
- F. Perizia di stima in versione privacy;
- G. Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- H. Check List.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 17/11/2023

Il perito  
GEOMETRA GIANLUCA ROCCHI

