



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°  
92/2019**

CREDITORE

\*\*\*\*\*

DEBITORE

\*\*\*\*\*

GIUDICE

**Giudice Dottorressa MILENA PALMISANO**

CUSTODE

**Istituto Vendite Giudiziarie**

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 Dottoressa Milena Palmisano in data 11/09/2023, 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 atto di permuta nel 2006. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

## **1° (individuazione del bene)**

I beni interessati dal pignoramento sono:

- UNITA' IMMOBILIARE in corso di costruzione sita in comune di RIPATRANSONE in contrada Pennette snc, distinte al catasto fabbricati al foglio n°45 particella n°281 subb 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11;
- AREA URBANA sita in comune di RIPATRANSONE in contrada Pennette snc, distinte al catasto fabbricati al foglio n°45 particella n°281 subb 12, 13, 14, 15;
- CORTI site in comune di RIPATRANSONE in contrada Pennette snc, distinte al catasto terreni al foglio n°45 particelle n°284-285-290;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono porzioni al piano terra e primo di un fabbricato in corso di costruzione con aree urbane e terreni che risultano essere in pratica corti di accesso esclusive e comuni agli stessi, costruito agli inizi degli anni '00 di tipologia industriale il quale si sviluppa per gran parte su un unico livello, mentre per alcune piccole porzioni su due livelli, ha una struttura prefabbricata; lo stato dell'edificio è in corso di costruzione.

Il subalterno n°7, risulta essere stato soppresso in data 30/07/2010 (variazione AP0186381 in atti dal 30/07/2010) creando i subb n°16 e 17 e oggetto di compravendite. Nello specifico, il sub 16 risulta essere stato venduto con atto in data 31/05/2012, mentre il sub 17 risulta essere stato venduto con atto in data 15/10/2010.

## **2° (sommatoria descrizione del bene)**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, occupano per gran parte l'intero fabbricato, ad eccezione dei subalterni nn°16 e 17 della stessa particella e della particella n°291 (porzione dello stesso edificio, ma identificato da altra particella), posizionati

rispettivamente nell'angolo nord-est e ad ovest dello stesso. L'accesso avviene dalla strada pubblica, attraversando le particelle identificate dai nn°284-285-290 (anch'esse oggetto di esecuzione), le quali in pratica sono corti di accesso dalla strada pubblica ed identificate sulla planimetria generale, riferita alla pratica urbanistica, come parcheggi e pertinenze dello stesso.

Le porzioni dell'edificio oggetto di esecuzione, essendo in corso di costruzione, senza infissi, ed attualmente risultano essere collegate tra loro ad eccezione del sub 2 e di una porzione del piano primo del sub 1, i quali risultano essere delimitati e provvisti di infissi, rispetto al resto.

Le unità immobiliari, nel suo insieme hanno una superficie utile lorda di 2.700 mq circa .

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

Essendo in corso di costruzione, come già detto non esistono infissi, rifiniture interne ed impianti. Attualmente l'immobile si trova in uno stato di abbandono.

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

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, risulta essere stato iniziato agli inizi degli anni '00.

### **4° (estremi delle licenze)**

- Concessione di costruzione n°111/2002 del 28/06/2002 rilasciata dal comune di Ripatransone per lavori di REALIZZAZIONE DI UN OPIFICIO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE rilasciata a \*\*\*\*\* quale rappresentante della società \*\*\*\*\*;
- DIA del 11/12/2006 presentata dalla \*\*\*\*\* per OPERE INTERNE

DI SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI;

- DIA del 15/09/2010 presentata dalla \*\*\*\*\* per OPERE INTERNE DI SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI;
- Richiesta (prot. N°9354 del 18/11/2010) per sostituzione DIA del 15/09/2010 in SCIA per variante al permesso di costruire n°111/2002 del 28/06/2002 e successive DIA ;

Dal sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi rappresenta una situazione totalmente grezza, in corso di costruzione e risultano non corrispondere rispetto agli elaborati grafici allegati sia le piante che i prospetti, anche se per difformità non particolarmente rilevanti.

Sarà possibile comunque la regolarizzazione, tramite presentazione di sanatoria, la quale dovrà essere presentata insieme al permesso di costruire per il completamento del fabbricato.

Tengo a precisare che catastalmente essendo identificati come corso di costruzione, aree urbane e particelle al catasto terreni, non risultano essere presenti planimetrie catastali, ma solamente mappa catastale con individuato l'edificio ed il relativo elaborato planimetrico.

Per quanto riguarda la stima del costo relativo alla sanatoria, il sottoscritto né terrà conto nell'individuazione dei costi per il completamento del fabbricato, in considerazione a quanto scritto sopra.

### **5° (certificato di destinazione urbanistica)**

Nessun certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliari definite dalle destinazioni e rappresentazioni degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie.

### **6° (identificazione catastale)**

Dalla visura aggiornata, fatta in data 13/12/2023, le unità

## espropriazione immobiliare n°92/2019

immobiliari risultano essere intestate ad \*\*\*\*\* e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati e terreni:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	Rendita
<i>fabbricati</i>						
45	281	1		F/3	T-1°	-
45	281	2		F/3	T	-
45	281	3		F/3	T	-
45	281	4		F/3	T	-
45	281	5		F/3	T	-
45	281	6		F/3	T	-
45	281	8		F/3	T	-
45	281	9		F/3	T	-
45	281	10		F/3	T	-
45	281	11		F/3	T	-
45	281	12		F/1	T	-
45	281	13		F/1	T	-
45	281	14		F/1	T	-
45	281	15		F/1	T	-
<i>terreni</i>						
45	284		U	SEM IRR ARB	105 mq	RD € 0,89 RA € 0,73
45	285		U	SEM IRR ARB	990 mq	RD € 8,44 RA € 6,90
45	290		U	SEM IRR ARB	2.710 mq	RD € 23,09 RA € 18,89

Ribadisco quanto già riportato nel capitolo 1, il subalterno 7, riportato nell'atto di pignoramento non risulta essere di proprietà della ditta esecutata dagli anni 2010 e 2012.

### 7 (comproprietari indivisi)

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

\*\*\*\*\*

sede \*\*\*\*\* (\*\*) (CF: \*\*\*\*\*)

### 8° (provenienza dei beni immobili)

Nel 2006, l'immobile sul quale ricade il fabbricato in oggetto, è pervenuto alla \*\*\*\*\*, con atto di permuta a rogito del notaio Lenhardy del **12/09/2006** rep. 21412, dalla società \*\*\*\*\*.

Alla stessa, il terreno era pervenuto giusto atto di fusione di società notaio Lenhardy del **07/04/2004** dalla società \*\*\*\*\*.

A sua volta alla società \*\*\*\*\* era pervenuto in parte con atto di vendita a rogito del notaio Farina del **21/04/1999**, da \*\*\*\*\* ed in parte con atto di vendita a rogito del notaio Albino del **21/04/1999**, da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

#### **Ipoteca volontaria**

Iscrizione € 1.400.000  
N°176 del 19/01/2007 a favore \*\*\*\*\*  
sulle u.i. fg. 45 part. 281 sub 1-3-5-14-15

#### **Domanda Giudiziale**

Trascrizione € 386.969,46  
N°2255 del 26/03/2008 a favore \*\*\*\*\*  
relativa alle particelle nn°281-284-285-290  
(violazione delle distanze)

#### **Decreto ingiuntivo**

Iscrizione a favore \*\*\*\*\*  
N°1126 del 13/10/2016 sulle u.i. fg. 45 part. 281 sub 2-4-6-8-9-10-11-12-  
13-284-285-290

#### **Pignoramento**

Trascrizione a favore \*\*\*\*\*  
N°241 del 16/01/2017 sulle u.i. fg. 45 part. 281 sub 1-3-5-14--15

#### **Pignoramento**

Trascrizione a favore \*\*\*\*\*  
N°4263 del 31/07/2019

**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 agibili ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona, stimando il costo relativo alla sua trasformazione .

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, lo stato dei lavori, la data di costruzione, la consistenza, la tipologia, le pertinenze, 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.

Come descritto in precedenza, il costo della sanatoria, verrà inglobato nella stima del costo per il completamento dell'opera.

Sia le aree urbane (sub 12, 13, 14, 15), sia le particelle al terreni nn°284-285-290, verranno considerate come pertinenze necessarie ed indispensabili alle altre unità immobiliari e di conseguenza il loro valore sarà compreso nella stima dei beni costituenti l'opificio.

descrizione				commerciale
Opificio in corso di costruzione sub 1,2,3,4,5,6,8,9,10,11 sub 12,13,14,15 particelle 284,285,290	2700	mq	=	<u>2.700 mq</u>
	<b>TOTALE</b>			<b>2.700 mqe</b>

## Esecuzione immobiliare n°92/2019

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

agenzia immobiliare Rilevazione: 13/12/2023 CAPANNONE Stato conservativo: mediocre Superficie: 2000 mq Prezzo richiesto: € 280.000 Prezzo €/mq: 140	agenzia immobiliare Rilevazione: 13/12/2023 CAPANNONE Stato conservativo: buono Superficie: 1500 mq Prezzo richiesto: € 520.000 Prezzo €/mq: 346	annuncio internet Rilevazione: 13/12/2023 CAPANNONE Stato conservativo: buono Superficie: 1000 mq Prezzo richiesto: € 500.000 Prezzo €/mq: 500
--	--	--

e considero questi prezzi, in considerazione alla zona ed alla loro dimensione, come valori ai quali andrebbe decurtata una quota percentuale di circa il 10%, quale margine di trattativa.

Individuo quindi il valore di di € 295/mq per immobili simili agibili. Valore che corrisponde anche a quanto dettato dai valori OMI da parte dell'agenzia delle Entrate (tra € 245 ed € 325) per questa zona.

A questo punto, il sottoscritto reputa individuare in € 260.000, il costo per la trasformazione dell'immobile in un bene agibile in relazione alla sua destinazione. Valore che rapportato ai metri quadri del fabbricato è pari ad € 96/mq.

Motivo per il quale, stimo in € 199 al mq il valore per il fabbricato oggetto di esecuzione nello stato attuale, calcolandone il valore complessivo in € 537.300 .

### VALORE DI MERCATO immobile

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
OPIFICIO in corso di costruzione sub 1,2,3,4,5,6,8,9,10,11 sub 12,13,14,15 particelle 284,285,290	2.700 mqe	x € 199 =	€ 537.300
<b>VALORE</b>			<b>€ 537.300</b>

Il sottoscritto dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è

*tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi*

- 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*

**OPIFICIO in corso di costruzione con pertinenze**, sito in comune di Ripatransone in contrada Pennette snc, distinto al catasto fabbricati al foglio n°45 particella n°281 subb 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ed al catasto terreni al foglio n°45 particelle nn°284, 285, 290 .

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

**Prezzo lotto: € 537.300**

### **11° (possesso del bene)**

L'immobile, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato grezzo, senza agibilità.

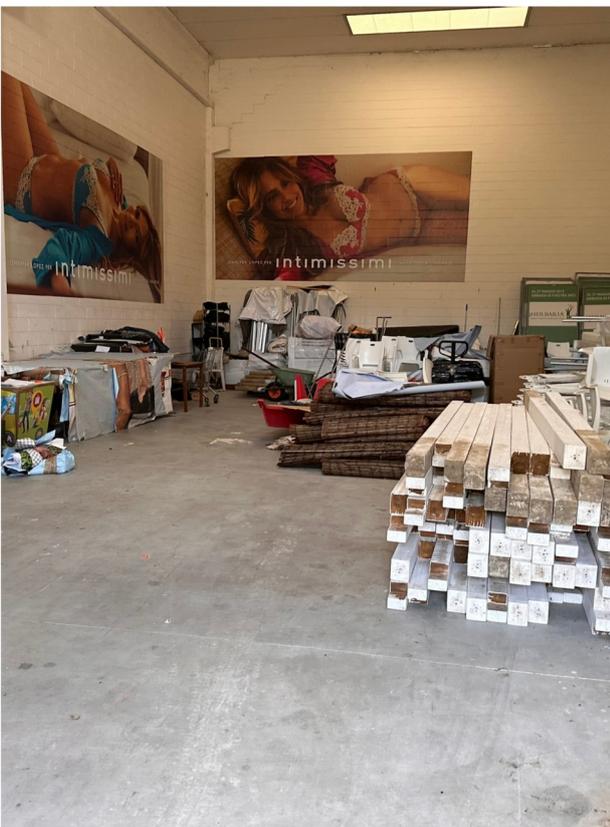
A seguito di un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo, non sono emersi contratto di locazione in essere.

### **12° (procedure espropriative per pubblica utilità)**

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)





Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) Estratto di mappa catastale
- b) Elaborato planimetrico;
- c) Visura catastale dell'immobile, con storica del sub 7;
- d) Attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- e) Documentazione urbanistica;
- f) Perizia di stima in versione privacy;
- g) Ispezione agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione;
- h) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- i) Check-list.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 14/12/2023

Il perito

Geometra Gianluca Rocchi



The image shows a purple official stamp from the Collegio Provinciale di Fermo. The stamp contains the text: 'Collegio Provinciale di Fermo', 'Descrizione Albo N. 624', and 'Geometra Gianluca Rocchi'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.