



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

## ***ESECUZIONE IMMOBILIARE N°104/2019***

**CREDITORE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**DEBITORE**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE**

**Giudice Dottoressa PALMISANO MILENA**

**TECNICO INCARICATO**

**Geometra Gianluca Rocchi**

Via Cesare Battisti n°20, 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

[gianlucarocchi.geo@icloud.com](mailto:gianlucarocchi.geo@icloud.com) – pec: [gianluca.rocchi1@geopec.it](mailto:gianluca.rocchi1@geopec.it)

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 Dottorssa Milena Palmisano in data 27/01/2025, 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 compravendita nel 2008. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

## **1° (individuazione del bene)**

I beni interessati dal pignoramento sono:

- **Opificio industriale ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo, censito al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 15 particella 286 cat. D/7, rendita € 4.326,79 ;**
- **Locale garage al piano terra censito al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 15 particella 373, categoria C/6, rendita € 28,10 .**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono identificate catastalmente ancora come Opificio e Garage, ma di fatto risultano essere un cantiere, dove è in costruzione un **FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE in uno stato grezzo**, con pertinenze.

Per tali fabbricati infatti, è iniziata una trasformazione edilizia nel 2008 (tramite la demolizione e la ricostruzione di un nuovo edificio), con un inizio dei lavori nel 2011. Ad oggi è in uno stato di totale abbandono.

L'area, si trova in comune di Montegranaro tra le vie Carducci, via Curtatone e via Manzoni.

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

Di fatto, quindi, le porzioni immobiliari pignorate, ricadono su un'area che è stata oggetto di variante urbanistica, sulla quale si è iniziata la costruzione di un fabbricato plurifamiliare.

Attualmente, l'immobile ricadente sulle particelle identificate nell'atto di pignoramento, è un fabbricato in corso di costruzione in uno stato completamente grezzo, in pratica è un cantiere edilizio in uno stato di abbandono da diversi anni.

L'area, ha una superficie catastale complessiva di 1.430 mq .

## **3° (data di inizio delle costruzioni)**

Il fabbricato in corso di costruzione, risulta essere stato iniziato come da comunicazione di inizio lavori in data 28/02/2011.

#### **4° (estremi delle licenze)**

- Permesso di Costruire n°2010/68 del 10/09/2010 (pratica edilizia n°2010/331, posizione 2010/150373) rilasciato alla società \*\*\*\*\* per la realizzazione di un fabbricato in c.a. da adibire a residenziale;
- Permesso di Costruire n°2011/2 del 08/01/2011 (pratica edilizia n°2010/437, posizione 2010/150373) rilasciato alla società \*\*\*\*\* per la variante al PdC n°2010/68 del 10/09/2010;

Dal fascicolo urbanistico controllato presso l'ufficio urbanistica del comune di Montegranaro, risulta anche un Permesso di Costruire (n°2013/43) il quale risulta di fatto non ritirato, riguardante l'ampliamento del piano attico oltre a varie modifiche prospettiche, sistemazioni esterne, scala comune ed isolamenti vari.

Oltretutto, ai fini della trasformazione urbanistica riguardante il recupero degli edifici pignorati e di conseguenza dell'area dove è ubicato il nuovo fabbricato in corso di costruzione, esiste una proposta di sistemazione di un'area comunale, distinta al catasto terreni al foglio n°15 particelle nn°757 e 782 della superficie complessiva di 1.020 mq, così come deliberato dalla Giunta Provinciale n°31 del 04/02/2008 e D.C.C, n°6 del 03/03/2008. Ad oggi non si è potuto riscontrare se detta proposta sia stata condizionata al rilascio di agibilità future.

Dal sopralluogo effettuato, si ribadisce che, lo stato dei luoghi rappresenta di fatto un cantiere nel quale si sta edificando il fabbricato di nuova realizzazione, con uno stato dei lavori al grezzo dove è stata realizzata solamente la struttura in c.a. e porzioni delle tamponature esterne perimetrali.

Il sottoscritto stima l'avanzamento dei lavori al 35%. Tengo a precisare che i titoli edilizi rilasciati per la realizzazione di tale fabbricato, risultano essere ad oggi scaduti.

Dallo stato dei luoghi, il fabbricato sembrerebbe, per quanto riscontrabile, essere conforme al PdC n°2013/43.

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

Nessun certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto in quanto trattasi di fabbricato in corso di realizzazione , per il quale sono presenti titolo urbanistici.

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

Dalle visure aggiornate, fatte in data 24/04/2025, il fabbricato risulta essere ancora accatastato così come riportato nel pignoramento, in due unità immobiliari intestate alla \*\*\*\*\* , e più precisamente:

#### **CATASTO FABBRICATI**

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
15	286	D/7			€ 4.326,79
15	373	C/6	1	16 mq	€ 28,10

*Il sottoscritto, considerando che quello riscontrato nella documentazione catastale acquisita corrisponde con quello riportato nell'atto di pignoramento, non ha provveduto in perizia ad effettuare nessuna modifica.*

*Reputo tuttavia opportuno, con autorizzazione del G.E., prima di un eventuale decreto di trasferimento, effettuare più variazioni catastali, sopprimendo i vecchi edifici al catasto fabbricati, fondere al catasto terreni in una unica particella catastale le due attuali particelle distinte al catasto terreni e successivamente portare al catasto fabbricati la nuova costruzione. Tutte queste modifiche avranno un costo, comprensivo di diritti di presentazione, pari ad € 4.000 .*

### **7 (comproprietari indivisi)**

Attualmente risulta essere unico proprietario dell'immobile, la ditta:

\*\*\*\*\*

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

### **8° (provenienza dei beni immobili)**

Nel 2008, i fabbricati antecedenti alla costruzione del fabbricato attuale, sono pervenuti alla \*\*\*\*\* , con atto di compravendita del 04/07/2008 rep. 4153, dai sig.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .

Ad \*\*\*\*\* erano pervenute quote alla morte del loro padre \*\*\*\*\* in data 04/11/1988; mentre ad \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in parte dalla successione del loro padre

\*\*\*\*\* deceduto in data 27/03/1988 e dalla loro madre \*\*\*\*\* deceduta in data 21/03/1997; ad \*\*\*\*\* erano pervenute quote alla morte del padre \*\*\*\*\* in data 06/05/2004.

Da una ispezione aggiornata, fatta presso la conservatoria dei RR.II., nei confronti della \*\*\*\*\* , è emersa la seguente situazione:

### **Ipoteca volontaria**

Iscrizione € 4.474.000  
N°2103 del 05/11/2009 a favore \*\*\*\*\*

### **Ipoteca Giudiziale**

Trascrizione a favore \*\*\*\*\*  
N°924 del 08/09/2015

### **Pignoramento**

Trascrizione a favore \*\*\*\*\*  
N°4094 del 26/07/2019

Con nota particolare n°2776 del 28/05/2009 (repertorio 204737/25652 del 13/05/2009) è presente una convenzione edilizia tra il comune di Montegranaro e la società \*\*\*\*\* riguardante la proprietà pignorata.

### **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 del fabbricato 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.

Per questo motivo, dagli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi e da quanto riscontrato sul luogo, reputo corretto calcolare le seguenti superfici commerciali, alle quali verrà individuato un valore economico di riferimento. Per cui:

<i>Edificio in corso di costruzione:</i>					<i>commerciale</i>
ABITAZIONI				=	
<i>p. S1, T, 1°, 2°, 3°, 4°</i>	1905	mq		=	1.905 mqe
<i>pertinenze</i>	400	mq	x 0,50	=	200 mqe
GARAGE piano S1	250	mq	x 0,50	=	125 mqe
					<b>2.230 mqe</b>
	<b>TOTALE</b>				<b>2.230 mqe</b>

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

agenzia immobiliare Rilevazione: 22/04/2025 APPARTAMENTO Stato conservativo: ristrutturato Superficie: 120 mq Prezzo richiesto: € 156.000 Prezzo €/mq: 1.300 x 1,05 coefficiente di ponderazione in relazione allo stato dell'immobile Prezzo ponderato €/mq: 1.365	annuncio internet Rilevazione: 22/04/2025 APPARTAMENTO Stato conservativo: medio/buono Superficie: 85 mq Prezzo richiesto: € 95.000 Prezzo €/mq: 1.117 x 1,20 coefficiente di ponderazione in relazione allo stato dell'immobile Prezzo ponderato €/mq: 1.340	annuncio internet Rilevazione: 22/04/2025 APPARTAMENTO Stato conservativo: nuovo Superficie: 93 mq Prezzo richiesto: € 130.000 Prezzo €/mq: 1.398 x 1,00 coefficiente di ponderazione in relazione allo stato dell'immobile Prezzo ponderato €/mq: 1.398
Prezzo €/mq: 1.367		

considerando questi prezzi, viene individuato il valore medio di **€ 1.367/mqe** per immobili simili agibili. Valore che corrisponde anche a quanto dettato dai valori OMI da parte dell'agenzia delle Entrate (tra € 1.050 ed € 1.400) per questa zona.

A questo punto, il sottoscritto individuando in € 1.200 al mqe il costo complessivo di realizzazione di una nuova costruzione, con caratteristiche simili a quella oggetto di perizia e considerando che il cantiere si trova ad uno stato avanzamento dei lavori del 35%, calcolo il costo necessario per completare l'opera, e più precisamente:

€ 1.200 x 65 % (*percentuale di lavori da fare: 100% - 35%*) =

€ 780 (*costo al mqe per completare l'edificio*) x 2.230 mqe =

**€ 1.739.400** (*costo complessivo per completare la costruzione*)

A questo punto, calcolo il valore di mercato ad uno stato dei lavori completati:

2.230 mqe x € 1.367/mqe = **€ 3.048.410** (*valore di mercato ipotetico a costruzione completata*)

Per cui, il valore di mercato allo stato attuale, è pari a € **1.309.010**

€ 3.048.410	-	€ 1.739.400	=	€ 1.309.010
<i>(valore di mercato ipotetico a costruzione completata)</i>		<i>(costo complessivo per completare la costruzione)</i>		

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**

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, sito in comune di Montegranaro in via Curtatone, distinto al catasto fabbricati al foglio n°15 particella n°373 e n°286 .

L'unità immobiliare confina con le vie vie Carducci, via Curtatone e via Manzoni.

**Prezzo lotto: € 1.309.010**

### **11° (possesso del bene)**

L'immobile, alla data del sopralluogo, si trova in corso di costruzione in uno stato di completo abbandono da diversi anni.

### **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) Visure catastali delle particelle pignorate;
- c) Attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- d) Documentazione urbanistica;
- e) Perizia di stima in versione privacy;
- f) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- g) Check-list.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, li 26/04/2025

Il perito  
Geometra Gianluca Rocchi



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