



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
69/2018**

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Giudice Dottoressa ROCCHI LUCIA

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

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 15/06/2022, 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 conferimento in società nel 2004. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

1° (individuazione del bene)

L'immobile interessato dal pignoramento è:

- **UNITA' IMMOBILIARE destinata a LABORATORIO INDUSTRIALE sito in comune di MONTE URANO in via Monti Sila n°13 distinto al catasto fabbricati al foglio n°3 particella n°516 sub 1 piano T-1°;**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è una porzione al piano terra e primo di un fabbricato, costruito alla metà degli anni '70 di tipologia industriale il quale si sviluppa complessivamente su tre livelli di cui uno sottostrada, ha una struttura prefabbricata; lo stato conservativo globale del fabbricato è mediocre.

2° (sommara descrizione del bene)

L'unità immobiliare destinata a laboratorio industriale oggetto di esecuzione, occupa la parte est del piano terra dell'edificio, le sue pertinenze non confinano con spazi pubblici (intercluso), è accessibile dalla strada pubblica, attraversando la corte della particella 523, proprietà estranea alla procedura.

Il laboratorio si presenta diviso in due porzioni al piano terra (una porzione dello stesso è occupata da uffici) ed un'abitazione/ufficio di fatto al piano primo, accessibile sia da una scala interna, che da una scala a chiocciola posizionata sulla corte.

L'unità immobiliare, nel suo insieme ha una superficie utile lorda di 1.200 mq .

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

Le rifiniture interne risultano essere quelle per l'utilizzo industriale, mentre gli impianti necessitano di revisione e conformità. Lo stato conservativo risulta essere mediocre.

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 agli inizi degli anni 70.

4° (estremi delle licenze)

- Licenza di costruzione n°488/1969 del 24/03/1971 rilasciata dal comune di Monte Urano per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO INDUSTRIALE rilasciata a ***** e *****;
- Licenza di costruzione n°1174 pratica n°109 del 06/05/1975 rilasciata dal comune di Monte Urano per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO INDUSTRIALE rilasciata a ***** e *****;
- Concessione n°2606 pratica n°432 del 17/10/1977 rilasciata dal comune di Monte Urano per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO INDUSTRIALE rilasciata a ***** e *****;
- Concessione n°88 pratica n°230 del 07/03/1979 rilasciata dal comune di Monte Urano per lavori di VARIANTE COSTRUZIONE EDIFICIO INDUSTRIALE rilasciata a ***** e *****;
- Concessione n°300 pratica n°482 del 18/03/1981 rilasciata dal comune di Monte Urano per lavori di REALIZZAZIONE RECINZIONE rilasciata a ***** e *****;
- DIA del 27/11/2002 rilasciata dal comune di Monte Urano per lavori di REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA ed OPERE INTERNE rilasciata a *****;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n°2/2003 del 12/05/2003 rilasciata dal comune di Monte Urano per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE DEL PIANO PRIMO rilasciata a *****;

E' presente un DICHIARAZIONE di agibilità, rilasciata dal Sindaco di Monte Urano in data 28/01/1981.

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 l'elaborato grafico con quanto modificato nelle varie concessioni, oltre a quello riscontrato nel sopralluogo.

Oltretutto, tengo a precisare, che i cambi di destinazione e le opere interne come la creazione di ambienti indipendenti, risultano essere prive di agibilità, motivo per il quale il sottoscritto non ha redatto nessuna variazione catastale.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 10.000 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 17/02/2023, l'unità immobiliare risulta essere intestata a ***** e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	Rendita
3	516	1		D/7	T-1	€ 5.309,18

7 (comproprietari indivisi)

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

con sede in ***** (*****)- CF: *****

8° (provenienza dei beni immobili)

Nel 2004, l'immobile è pervenuto alla *****, con atto di conferimento in società a rogito del notaio Ciuccarelli del **12/11/2004** rep. 20546, dal sig. *****.

Allo stesso, era pervenuto con atto di compravendita notaio Mori del **02/04/2004** dalla società ***** di *****.

A sua volta la società ***** era pervenuto con atto mutamento di denominazione a rogito del notaio Rocchetti del **05/03/2004**, dalla società ***** di *****.

Alla predetta società era pervenuto con atto di compravendita Rocchetti in data **21/12/2001** dal sig. *****.

Allo stesso, pervenuto con decreto trasferimenti immobili del Giudice Delegato del Tribunale di Fermo del **18/07/2001** da ***** che aveva a sua volta acquistato in data **03/04/1979** da *****.

Ipoteca volontaria

N°40/172 del 09/01/2002 € 1.007.090,95
a favore *****

Ipoteca legale

N°96/959 del 09/02/2015 € 386.969,46
a favore *****

Verbale Pignoramento immobili

N°2769 del 17/05/2018

Da una ricerca effettuata, si è rilevata anche una nuova iscrizione (part. N°1177 del 26/11/2021), la quale però è l'ipoteca in rinnovazione relativa al mutuo dell'anno 2002 .

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, 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.

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

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione				commerciale
laboratorio (sub 1)	850	mq	=	850 mq
ufficio/abitazione (sub 1)	350	mq	=	350 mq
			TOTALE	1.200 mqe

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

annuncio internet (porzione stesso fabbricato)	annuncio internet	annuncio internet
Rilevazione: 20/02/2023	Rilevazione: 20/02/2023	Rilevazione: 20/02/2023
CAPANNONE	CAPANNONE	CAPANNONE
Stato conservativo: mediocre	Stato conservativo: buono	Stato conservativo: buono
Superficie: 1790 mq	Superficie: 1000 mq	Superficie: 5660 mq
Prezzo richiesto: € 720.000	Prezzo richiesto: € 600.000	Prezzo richiesto: € 2.200.000
Prezzo €/mq: 402	Prezzo €/mq: 600	Prezzo €/mq: 388

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.

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 in considerazione anche al fatto che un annuncio riguarda un'altra porzione dello stesso fabbricato e che i VALORI OMI per immobili analoghi hanno una forbice tra € 245/mq ed € 295/mq, **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 300/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	1.200 mqe x	€ 300 =	€ 360.000
COSTO SANATORIA			€ 10.000
		VALORE	€ 350.000

quindi il **VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ad oggi allo stato attuale è pari ad € 350.000** .

10° (formazione lotti)

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

LOTTO UNICO

LABORATORIO INDUSTRIALE sito in comune di MONTE URANO in via Monti Sila n°13 distinto al catasto fabbricati al foglio n°3 particella n°516 sub 1 piano T-1°

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

Prezzo lotto: € 350.000

11° (possesso del bene)

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere occupato ed utilizzato da più soggetti.

A seguito di un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo, sono emersi vari contratti di locazione. Nello specifico:

- contratto stipulato in data 18/07/2022 e registrato a Fermo il 27/07/2022 per una durata dal 18/07/2022 al 17/07/2028 per un corrispettivo annuo di € 3.000, per una locazione ad uso abitativo con il conduttore ***** ;

- contratto stipulato in data 20/07/2022 e registrato a Fermo il 25/07/2022 per una durata dal 17/07/2022 al 17/07/2028 per un corrispettivo annuo di € 1.800, per una locazione diversa da uso abitativo con il conduttore ***** ;
- contratto stipulato in data 07/11/2022 e registrato a Fermo il 30/11/2022 per una durata dal 01/11/2022 al 31/10/2028 per un corrispettivo annuo di € 3.000, per una locazione diversa da uso abitativo con il conduttore ***** ;

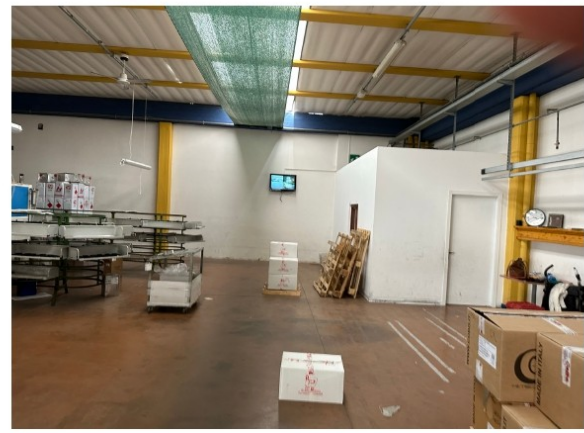
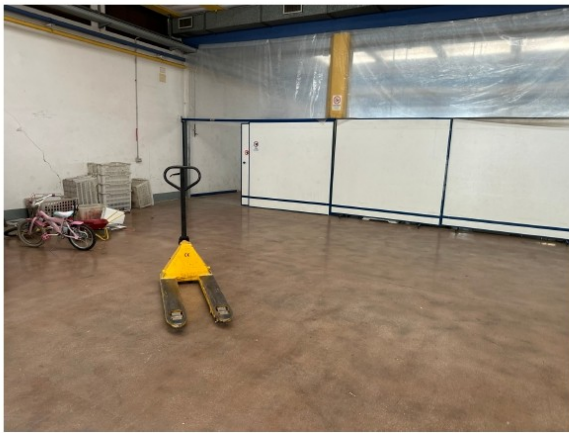
Alla data del 07/10/2022 giorno in cui è stato fatto il sopralluogo, porzione del fabbricato risulta essere occupato dalla ditta *****.

Dal controllo effettuato presso l'agenzia delle Entrate, il contratto stipulato in data 13/10/2016 e registrato a Fermo il 25/10/2016 per una durata dal 01/10/2016 al 30/09/2022 per una locazione diversa da uso abitativo con corrispettivo annuo di € 9.600 , risulta essere scaduto.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) elaborato planimetrico con planimetrie catastale dell'unità immobiliare;
- b) visura catastale dell'immobile;
- 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.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 27/02/2023

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



Collegio Provinciale
di Fermo
Iscrizione Albo
N. 647
Geometra
Gianluca Rocchi