

---

**TRIBUNALE DI FERMO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/2020 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa MILENA PALMISANO**

---

**RELAZIONE TECNICA DI AVVENUTA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**

(ai sensi del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione)

**Lotti nn. 3 e 4**

Immobili siti nel Comune di Torre San Patrizio (AP)

**Esperto incaricato:**

Geom. Massimo Valori

---

**1. Premessa e incarico**

Con provvedimento della S.V. è stato disposto:

“MANDA all'Esperto, Geom. Massimo Valori, per eseguire la regolarizzazione catastale e tutte le attività necessarie indicate dal medesimo nella relazione del 6.12.2025, relativamente ai lotti nn. 3 e 4, assegnando termine fino al 10.2.2026.”

Il sottoscritto ha richiesto proroga di giorni 15 rispetto al termine originariamente assegnato, in considerazione della complessità tecnica delle operazioni da eseguire.

Con la presente relazione si attesta l'avvenuto integrale adempimento dell'incarico conferito.

---

**2. Attività tecniche eseguite**

In conformità a quanto indicato nella relazione del 06.12.2025, sono state eseguite le seguenti operazioni:

**2.1 Rilievo tecnico integrato**

Considerata la particolare collocazione dell'immobile all'interno dell'aggregato edilizio del centro storico di Torre San Patrizio e le oggettive difficoltà operative derivanti dalla morfologia del fabbricato, si è reso necessario l'impiego combinato di:

- rilievo aerofotogrammetrico mediante drone per i prospetti e le coperture;
- rilievo interno con tecnologia laser scanner;
- tecniche tradizionali di rilievo metrico diretto;
- comparazioni successive tra nuvole di punti, misurazioni dirette e documentazione catastale pregressa.

La complessità delle operazioni e la necessità di utilizzo simultaneo di strumentazioni specialistiche hanno richiesto la collaborazione tecnica del Geom. Andrea Rutili.

Si precisa che:



- tutte le operazioni sono state svolte sotto la mia diretta supervisione;
  - l'attività è stata eseguita sotto la mia esclusiva responsabilità professionale;
  - il sottoscritto si assume integralmente ogni responsabilità tecnica in ordine agli elaborati redatti e depositati.
- 

### 3. Operazioni catastali effettuate

In esecuzione dell'ordine del Giudice si è proceduto a:

- soppressione dei subalterni 3, 4 e 5 (Foglio 6 – Particella 156);
- frazionamento e contestuale fusione delle unità immobiliari interessate;
- ridefinizione delle consistenze e redistribuzione degli spazi interni;
- generazione dei nuovi subalterni 6, 7 e 8;
- deposito della pratica DOCFA n. AP0011402 del 13/02/2026 (n. 11402.1/2026).

La nuova configurazione recepisce fedelmente la suddivisione individuata dall'Arch. Alberto Morici nella perizia originaria, sulla quale è stata impostata la procedura esecutiva.

---

### 4. Nuova situazione catastale

Comune di Torre San Patrizio (Codice L279) – Catasto Fabbricati  
Foglio 6 – Particella 156

#### Subalterno 6

- Categoria A/2 – Classe 1
- Consistenza: 7,0 vani
- Superficie totale: 166 m<sup>2</sup>
- Superficie escluse aree scoperte: 158 m<sup>2</sup>
- Rendita: € 209,68
- Indirizzo: Via Cavour n. 2 – Piano T-1-2
- Variazione del 13/02/2026 – Pratica AP0011402

#### Subalterno 7

- Categoria C/2 – Classe 1
- Consistenza: 64 m<sup>2</sup>
- Superficie totale: 100 m<sup>2</sup>
- Rendita: € 72,72
- Indirizzo: Via Vittorio Alfieri n. SNC – Piano S1
- Variazione del 13/02/2026 – Pratica AP0011402



## Subalterno 8

- Categoria A/2 – Classe 1
  - Consistenza: 4,5 vani
  - Superficie totale: 98 m<sup>2</sup>
  - Superficie escluse aree scoperte: 97 m<sup>2</sup>
  - Rendita: € 134,80
  - Indirizzo: Traversa Tevere n. SNC – Piano T-1
  - Variazione del 13/02/2026 – Pratica AP0011402
- 

## 5. Situazione catastale precedente

Prima dell'intervento di regolarizzazione, risultavano censiti:

- Sub 3 – C/2 – 66 m<sup>2</sup> – Rendita € 74,99
- Sub 4 – A/2 – 5,5 vani – 118 m<sup>2</sup> – Rendita € 164,75
- Sub 5 – A/2 – 5,5 vani – 127 m<sup>2</sup> – Rendita € 164,75

La precedente configurazione non risultava coerente con:

- lo stato reale dei luoghi;
  - la suddivisione individuata nella perizia del CTU;
  - l'assetto sostanziale dei lotti 3 e 4.
- 

## 6. Necessità di regolarizzazione urbanistica

Si precisa che le operazioni catastali eseguite hanno sanato esclusivamente la difformità catastale.

Permangono, come già evidenziato dall'Arch. Alberto Morici nella perizia originaria, minime difformità urbanistiche che richiedono specifico procedimento di regolarizzazione edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale competente.

È noto che la conformità catastale non implica automaticamente conformità urbanistica.

Pertanto, resta ferma la necessità della regolarizzazione edilizia secondo le modalità indicate nella perizia originaria.

---

## 7. Stato attuale ai fini della procedura

Alla data odierna:

- la situazione catastale risulta conforme allo stato di fatto;
- risulta coerente con la perizia dell'Arch. Morici;
- risultano eliminate le criticità segnalate dall'aggiudicataria del lotto n. 3;



- non sussistono impedimenti tecnici alla voltura del lotto n. 3;
- non sussistono impedimenti tecnici all'emissione del decreto di trasferimento relativo al lotto n. 4.

---

## 8. Attestazione finale

Il sottoscritto Geom. Massimo Valori, in qualità di Esperto nominato nella Procedura Esecutiva,

### ATTESTA

di aver integralmente eseguito la regolarizzazione catastale dei lotti nn. 3 e 4 e tutte le attività tecniche necessarie indicate nella relazione del 06.12.2025, in adempimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

Resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione che la S.V. riterrà opportuna.

Con osservanza.

---

Luogo e data \_\_\_\_\_

Geom. Massimo Valori  
Esperto nominato dal Tribunale

(firma)

Si allegano:

1. visura catastale
2. elaborato planimetrico
3. planimetrie catastali subalterni 6.7.8

