



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N°144/2024

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 – pec: 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 07/01/2025, 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 i certificati notarili e nello stesso sono riportati i dati attuali e storici.
- non avendo il creditore depositato lo stato civile degli esecutati, è stato acquisito e visionato il certificato di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Montegiorgio, dal quale si evince che il sig. \*\*\*\*\* risulta essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\*\* dal 30/09/1979 ed iscritto nella famiglia anagrafica composta da lui e sua moglie, in Montegiorgio in contrada San Giorgio (si allega certificati di residenza, stato civile, famiglia e matrimonio)

Gli esecutati sono titolari dei diritti di comproprietà a seguito di acquisto nel 1985, 1987, 1988 e 1999. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

## **1° (individuazione del bene)**

Gli immobili, siti in comune di Montegiorgio, interessati dal pignoramento n°144/2024 sono:

per il diritto di piena proprietà spettante al sig. \*\*\*\*\*.

- **ABITAZIONE, sita in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censita al catasto fabbricati al foglio n°19 particella n°18 sub 3;**
- **ABITAZIONE, sita in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censita**

**al catasto fabbricati al foglio n°19 particella n°18 sub 4;**

- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°16;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°19;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°20;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°132;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°290;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°300;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°301;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°302;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°303;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°304;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°377;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°378;**

*per il diritto di piena proprietà spettante alla sig.ra \*\*\*\*\*.*

- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°298;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°19 particella n°299;**
- **TERRENO, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto terreni al foglio n°49 particella n°352;**

In pratica sono un fabbricato (villa), con appezzamenti di terreno circostanti, sui quali è presente la strada di accesso al fabbricato urbano dalla via pubblica denominata contrada San Giorgio. Lo stesso si sviluppa quattro livelli; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono.

La particella n°352 del foglio n°49, di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* , risulta essere di fatto una corte recintata di circa 70 mq, di un edificio di parte terza. La stessa risulta essere stata oggetto di atti di permuta nel 1996 (meglio descritto nel capitolo n°8).

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

L'edificio oggetto di esecuzione, è ubicato fuori dal centro abitato, lungo la strada Provinciale n°37 a circa 1 Km dal paese di Montegiorgio.

Il fabbricato, ha come pertinenza esclusiva la corte rappresentata dalla particella n°18, si sviluppa su quattro livelli complessivi dei locali soffitta; il piano terra, primo e secondo è destinato a spazi abitativi. E' presente un piccolo locale rustico di 24 mq al piano sottostrada. Sia urbanisticamente che catastalmente, sono due unità abitative distinte, ma di fatto, sul posto, risulta essere un'unica abitazione in quanto non indipendenti l'una dall'altra. Infatti è presente un unico vano scala centrale.

Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

Le rifiniture interne degli appartamenti, dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento sono di buona qualità.

Le particelle di terreno ipotecate ad eccezione della n°352 del foglio n°49, sono di fatto pertinenze e terreni posizionati tutti a ridosso dell'abitazione, permettendo anche l'accesso alla stessa. Infatti, nonostante confini con la strada pubblica, per accedere alla proprietà abitativa, si deve attraversare alcune di queste particelle catastali. Su diverse particelle, risultano essere state edificate capanni e tettoie senza titolo edilizio.

In merito alla strada di accesso, preciso che la stessa sul posto risulta essere più larga, in quanto l'edificio identificato catastalmente dalla particella n°176 (non oggetto di pignoramento) sulla mappa catastale , non esiste più.

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

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere un vecchio fabbricato rurale, oggetto di ristrutturazioni fatte negli anni '80 e '90.

### **4° (estremi delle licenze)**

- Pratica edilizia n°57/1985 rilasciata per rifacimento copertura;
- Autorizzazione edilizia n°25/1988 rilasciata per drenaggio terreno;
- Autorizzazione edilizia n°64/1988 rilasciata per realizzazione recinzione e manutenzione straordinaria;
- Concessione edilizia n°287/1994 rilasciata per manutenzione straordinaria e realizzazione portico;
- Permesso di costruire in sanatoria n°169/2005 per frazionamento unità immobiliari, variazioni prospettiche ed aumento di superficie utile.

Dal sopralluogo effettuato, il fabbricato, risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato se non per lieve difformità planimetrica e di altezza, sanabile con un costo complessivo di € 2.500. Non risulta essere presente nessuna agibilità.

Nessun atto autorizzativo è stato individuato per gli accessori presenti sui terreni.

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

Considerando che le particelle di terreno, costituiscono di fatto pertinenza ed accesso al fabbricato abitativo, alcune delle quali anche intercluse, il sottoscritto non ha reputato necessario richiederne la destinazione, in quanto verranno esclusivamente valutate come pertinenze dell'edificio.

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

Dalla visura catastale fatta in data 08/05/2025, l'edificio risulta essere intestato a \*\*\*\*\* e risulta essere attualmente identificato al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	zona	Cat.	p.	classe	Consist.	Rendita
19	18	3		A/7	S1-T-1°	3°	9 vani	€ 557,77
19	18	4		A/7	2°-3°	3°	4,5 vani	€ 278,89

mentre al catasto terreni, risultano essere identificati:

fg	Part.	qualità	superficie	classe	R/dom	R/agr
19	304	SEM. ARBOR.	1 mq	1	€ 0,01	€ 0,01
19	16	SEM. ARBOR.	2.225 mq	2	€ 10,92	€ 13,79
19	19	SEM. ARBOR.	743 mq	2	€ 3,65	€ 4,60
19	20	AREA RURALE	230 mq			
19	132	SEM. ARBOR.	2.809 mq	1	€ 16,68	€ 17,41
19	377	SEM. ARBOR.	2.790 mq	1	€ 16,57	€ 17,29
19	378	SEM. ARBOR.	29 mq	1	€ 0,17	€ 0,18
19	300	SEM. ARBOR.	5 mq	2	€ 0,02	€ 0,03
19	290	SEM. ARBOR.	20 mq	1	€ 0,12	€ 0,12
19	302	SEM. ARBOR.	1.050 mq	1	€ 6,24	€ 6,51
19	303	SEM. ARBOR.	1 mq	1	€ 0,01	€ 0,01
19	301	SEM. ARBOR.	95 mq	2	€ 0,47	€ 0,59

L'intestazione degli stessi, risulta :

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,  
c.f. \*\*\*\*\*; (proprietario)

Dalla visura catastale del 08/05/2025, a nome di \*\*\*\*\* risultano essere attualmente identificati al catasto terreni i seguenti immobili:

fg	Part.	qualità	superficie	classe	R/dom	R/agr
19	298	SEMINATIVO	4.650 mq	5	€ 14,41	€ 21,61
19	299	SEMINATIVO	2.042 mq	5	€ 6,33	€ 9,49
49	352	SEMINATIVO	70 mq	2	€ 0,34	€ 0,43

L'intestazione degli stessi, risulta :

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,  
c.f. \*\*\*\*\*; (proprietaria)

## 7 (comproprietari indivisi)

Attualmente risulta essere proprietari per intero delle rispettive proprietà i signori:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\*;  
proprietario sub 3-4 part. 18 fg 19, partt. 304-16-19-20-132-377-378-300-290-302-303-301 fg. 19

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\*;  
proprietaria partt. 298-299 fg 19, part. 352 fg 49

## 8° (provenienza dei beni immobili)

Nel 1985 la sig.ra \*\*\*\*\* ed il sig. \*\*\*\*\* acquistano in data 09/10/1985 i diritti di terreni in Montegiorgio attualmente identificati al fg. 19 partt. 20-290-302-303-377-378-132-304-300-19-301 (repertorio n°36426/136292 notaio Ciuccarelli) trascritto al n°5108/3518 del 24/10/1985 dal sig. \*\*\*\*\*.

Nel 1987 il sig. \*\*\*\*\* acquista in data 01/07/1987 i diritti di un fabbricato attualmente identificato al fg. 19 part. 18 sub 3-4 (repertorio n°4412 notaio Russo) trascritto al n°4610/3335 del 28/07/1987 dal sig. \*\*\*\*\*.

Successivamente, i sig.ri \*\*\*\*\* ed il sig. \*\*\*\*\* di dividono le varie particelle in piena proprietà, con atto di divisione del 12/10/1988 (repertorio n°91822 notaio Danielli) trascritto al n°4063.1/1988 del 18/11/1995 e più precisamente:

- il sig. \*\*\*\*\* le partt. 20-290-302-303-377-378-132-304-300-19-301 del fg. 19;
- la sig.ra \*\*\*\*\* le partt. 298-299 .

In data 11/05/1999, alla sig.ra \*\*\*\*\* , con atto di permuta del 11/05/1999 (repertorio n°119813/12692 notaio Rossi) trascritto al n°4176/2659 del 09/06/1999, viene trasferita la proprietà della particella n°352 del foglio n°49.

*Sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo e controllando la documentazione disponibile nel fascicolo e quella acquisita presso i pubblici uffici, ho reputato corretto fare un approfondimento sulla particella n°352, dal quale è emerso che:*



**ESTRATTO DI MAPPA**  
con sovrapposizione immagine google



individuazione approssimativa part. 352

come riportato precedentemente, la particella n°352 è pervenuta alla sig.ra \*\*\*\*\* con permuta della particella n°353, fatta con i proprietari del fabbricato ricadente sulla particella n°171. Da un'ispezione presso la conservatoria dei RR.II., è emerso che la sig.ra \*\*\*\*\* in data 05/04/2004 (part. n°1920/2024) ha venduto alle stesse persone (terze alla procedura) sia la casa insistente sulla particella n°37 che la corte identificata dalla particella n°353. Siccome però la stessa non era più proprietaria della particella n°353 (dal 1999), si presume che ci sia un errore materiale di identificazione della corte nell'atto notarile. Oltretutto la particella n°352, rispetto alla particella n°353 risulta essere recintata ed utilizzata come pertinenza dell'edificio ricadente sulla particella n°37. Stesso discorso per la particella n°353, recintata ed utilizzata dal fabbricato ricadente sulla particella n°171.

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

**Ipoteca volontaria**

n°1122 del 24/05/2004, a favore di \*\*\*\*\*  
(rinnovata con iscrizione n°449 del 20/05/2024)

**Ipoteca legale**

n°364 del 04/03/2009, di € 153.777,72 a favore di \*\*\*\*\*

**Ipoteca giudiziale**

n°1842 del 01/10/2010, di € 150.000 a favore di \*\*\*\*\*

**Ipoteca giudiziale**

n°1805 del 29/11/2011, di € 13.000 a favore di \*\*\*\*\*

**Ipoteca giudiziale**

n°807 del 11/07/2012, di € 175.000 a favore di \*\*\*\*\*

**Domanda giudiziale**

n°1699 del 04/04/2013, di € 175.000 a favore di \*\*\*\*\*  
per revoca atti soggetti a trascrizione

**Pignoramento**

n°5874 del 09/12/2014, a favore di \*\*\*\*\*

**Ipoteca in rinnovazione**

n°449 del 20/05/2024, di € 500.000 a favore di \*\*\*\*\*

**Pignoramento**

n°7155 del 22/10/2024, a favore di \*\*\*\*\*

Si segnala la presenza di un fondo patrimoniale sia a favore di \*\*\*\*\* , sia a favore di \*\*\*\*\* (part. n°3164/2008), per il quale con annotazione (part. n°1804/2024)il Tribunale di Fermo ha dichiarato l'inefficacia nei confronti della \*\*\*\*\* .

**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, lo spazio per parcheggi e soprattutto la situazione del mercato della domanda e dell'offerta per immobili simili. Detti valori verranno ponderati sulla base dello stato in cui si trovano gli immobili di riferimento oggetto di indagine.

Oltretutto questi valori verranno confrontati con quelli stabiliti dall'agenzia del territorio di Ascoli Piceno.

Critero di misurazione consistenza reale

descrizione					commerciale
<b>FABBRICATO ABITATIVO</b>					
Piano interrato	24	mq	X 0,45	=	10 mqe
Piano terra	102	mq	X 1,00	=	102 mqe
Piano terra (portici)	117	mq	X 0,40	=	46 mqe
Piano primo	102	mq	X 1,00	=	102 mqe
Piano secondo	102	mq	X 1,00	=	102 mqe
Piano terzo	55	mq	X 0,35	=	19 mqe
<b>TOTALE</b>					<b>381 mqe</b>

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

agenzia	annuncio internet	annuncio internet
08/05/2025	08/05/2025	08/05/2025
CASA stato buono	CASA stato medi	CASA stato mediocre
177 mqe	140 mqe	152 mqe
€ 155.000	€ 110.000	€ 100.000
€ 875 / mqe	€ 785 / mqe	€ 658 / mqe

Come sopra descritto, reputo opportuno ponderare detti valori in rapporto allo stato dei lavori ed alle caratteristiche degli immobili rilevati:

€ 875 / mqe	€ 785 / mqe	€ 658 / mqe
<b>1,10</b> (coefficiente di ponderazione)	<b>1,20</b> (coefficiente di ponderazione)	<b>1,40</b> (coefficiente di ponderazione)
€ 962/ mqe	€ 942 / mqe	€ 921 / mqe
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i>		
<b>€ 941 / mqe</b>		

prezzo al quale aumento una quota percentuale del **15%**, per tutto lo spazio esterno di pertinenza. Motivo per il quale **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 1.082/mqe**, parametro che reputo valido in quanto il VALORE OMI per immobili di questa tipologia, ha un valore tra € 750/mq ed i € 1.200/mq

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:

**VALORE DI MERCATO fabbricato**

descrizione	consistenza	valore	commerciale
VALORE di mercato	381 mqe	x € 1.082 / mqe =	€ 412.242
Costo sanatoria			- € 2.500
		<b>VALORE</b>	<b>€ 409.742</b>

quindi il VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA ad oggi, allo stato attuale è pari ad **€ 409.742** .

Non ho reputato stimare la particella n°352 del foglio n°49 intestata alla sig.ra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*; per i motivi riportati nel capitolo 8 in considerazione anche all'esiguo valore.

### **10° (formazione lotti)**

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli, ribadendo che le particelle di terreno, in gran parte intercluse, costituiscono di fatto pertinenza ed accesso al fabbricato abitativo, il sottoscritto ritiene di formare un unico lotto.

### **LOTTO UNICO**

#### **Diritti di proprietà:**

**FABBRICATO URBANO**, sito in comune di Montegiorgio in contrada San Giorgio, censito al catasto fabbricati al foglio n°19 particella n°18 sub 3-4, con terreni circostanti, censiti al catasto terreni al foglio n°19 particella n°16-19-20-132-290-300-301-302-303-304-377-378-298-299;

L'intero lotto confina con proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, strada pubblica, salvo altri.

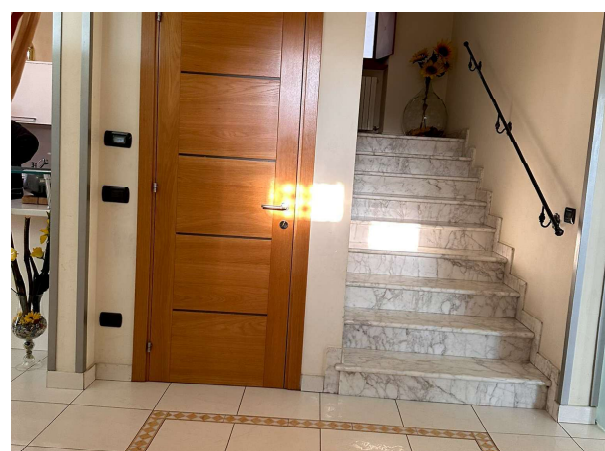
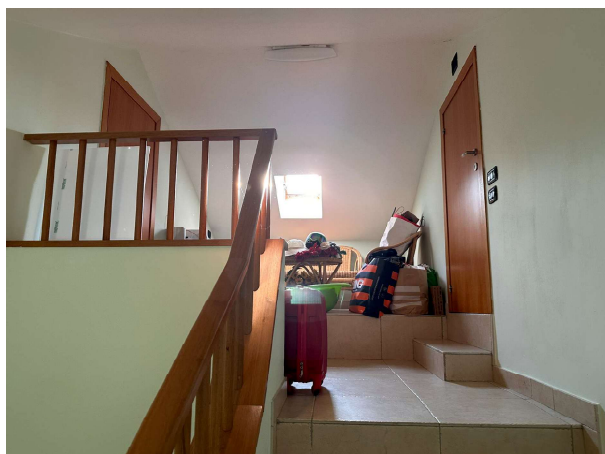
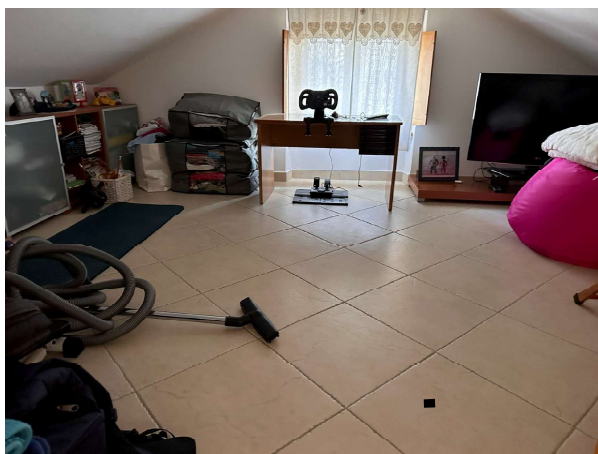
**Prezzo lotto: € 409.742**

### **11° (possesso del bene)**

Alla data del sopralluogo, l'edificio, risulta essere non utilizzato così come il terreno, dalla proprietà ad eccezione delle particelle n°298 e n°299 per le quali è emerso un contratto di affitto, redatto il data 02/01/2022, di fondo rustico tra la sig.ra \*\*\*\*\* ed il sig. \*\*\*\*\* per una durata di 5 anni con scadenza al 10/11/2026 per un canone di € 75 annui.

**13° (documentazione fotografica)**





Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) *Certificato anagrafe;*
- b) *Estratto di mappa catastale;*
- c) *Visura catastale;*
- d) *Planimetrie catastali;*
- e) *Ispezione conservatoria RR.II. Di Fermo;*
- f) *Documentazione urbanistica;*
- g) *Check-list;*
- h) *Perizia in versione privacy;*
- i) *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;*
- l) *Atto di acquisto casa;*
- m) *Atto di permuta delle partt. 352 e 353.*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 09/05/2025

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. 604', and 'Geometra Gianluca Rocchi'. A large, handwritten signature in blue ink is written over the stamp.