

TRIBUNALE DI FERMO
SEZIONE: ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE (CARTABIA)

N.R.G.: 152/2024

G.I. Dr.ssa PALMISANO MILENA

• • •

Parti:: **[REDACTED]**

Debitore: **[REDACTED]**

• • •

NOTA PERITALE INTEGRATIVA

• • •

Il sottoscritto **GEOMETRA ROCCHI MASSIMO** in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI FERMO al numero 508 codice fiscale RCC MSM 61P30 G920A; con studio in Porto Sant'Elpidio (FM), via Ferrara n 15; tel.0734901913, Cell.3683174040 , E-Mail: massimo.rocchi@tiscali.it, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in risposta alle osservazioni suggerite dalle parti alla propria CTU, come da verbale dell'Udienza del 24/03/2026 all'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe e precisamente:

• • •

Osservazioni sulle proposte di formazione dei lotti (dal n 13 al n 24) della parte

Debitoria;

L'Avvocato POLISENA Filippo per la parte esecutata **[REDACTED]**, osserva che la formazione di un lotto unico, che comprenda i ***lotti dal 13 al 24***, svilirebbe eccessivamente il valore del compendio pignorato, in quanto restringerebbe necessariamente la platea degli interessati; si oppone alla formazione di un unico lotto; l'Avv. POLISENA contesta, sin d'ora, l'intervento di GROGU SPV SRL, in quanto allo stato carente di titolo esecutivo;

• • •



**Osservazioni sulle proposte di formazione dei lotti (dal n 13 al n 24) della parte
creditoria ;**

L'Avv. CAPOROSI Riccardo per la parte creditoria SPECIAL GARDANT SPA (MANDATARIA
DI RIENZA SPV SRL) chiede che l'esperto stimatore possa elaborare una bozza con previsione
di un lotto unico dei beni dal 13 al 24 oppure due lotti, 13-18 e 19-24, al fine di valutare
con più precisione quale soluzione adottare;

• • •

Risposta al Quesito della parte Debitoria

Il sottoscritto Ctu, esaminati gli atti e la documentazione relativa alla procedura esecutiva immobiliare, nonché le osservazioni formulate dalle parti, con particolare riferimento ai suggerimenti della Parte esecutata, espone quanto segue: In via preliminare, si richiama che nella relazione peritale già depositata lo scrivente aveva proceduto alla *stima dei singoli lotti nn 13-24*, determinando per ciascuno di essi il relativo valore in ipotesi di vendita giudiziaria. Ciascun lotto risulta costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale allo stato di "grezzo avanzato" (in corso di costruzione) con opere già realizzate quali fondazioni in c.a., strutture orizzontali e verticali in c.a., solai in latero-cemento, scale interne A e B in c.a., vano ascensore in c.a. n 2 con pistoni, murature portanti, tramezzature interne, balconi con ringhiere(parz.), manto di copertura, canali di gronda e discendenti(parz.), le soglie e davanzali, impianti termo-idraulici(parzialmente realizzati), inserite in un più ampio fabbricato in corso di costruzione. Ciò premesso, si rileva che l'eventuale accorpamento in un unico lotto comprendente i *lotti dal n 13 al n 24*, avuto riguardo alla natura oggettiva del bene e allo stato di avanzamento dei lavori, determinerebbe una significativa limitazione della platea dei potenziali acquirenti, rendendo il compendio prevalentemente appetibile per operatori professionali del settore (quali imprese di costruzione o società immobiliari), piuttosto che per persone fisiche. Tale configurazione, secondo il parere dello scrivente, finirebbe per incidere negativamente sulla commerciabilità del bene, con possibile effetto di compressione del valore di realizzo, alterando altresì la naturale destinazione del compendio immobiliare, che si presta invece ad una collocazione frazionata sul mercato. Ne consegue che la *formazione di un lotto*



unico, nei termini sopra indicati, non appare soluzione ottimale ai fini della procedura esecutiva.

• • •

Risposta al Quesito della parte creditoria

Esaminate le osservazioni formulate dalla parte creditrice, il sottoscritto CTU ribadisce, in continuità con quanto già esposto in relazione alle deduzioni della parte esecutata, che l'ipotesi di formazione di un unico lotto comprendente i *beni nn. 13-24* non appare né tecnicamente opportuna né economicamente conveniente ai fini della procedura esecutiva, per le ragioni già illustrate. Con riferimento, invece, alla proposta della parte creditrice di valutare una *suddivisione in due lotti*, lo scrivente ritiene che tale soluzione meriti considerazione e possa costituire un'ipotesi migliorativa sotto il profilo della commerciabilità del compendio.

In particolare, avuto riguardo allo stato dei luoghi, si rileva che il fabbricato — attualmente al grezzo avanzato e ubicato nel Comune di Montegiorgio (FM), in via/contrada Palombara n 6 risulta già articolato in due distinte scale con relativi collegamenti verticali (scale e ascensori), configurandosi quindi, sotto il profilo funzionale e costruttivo, come suscettibile di una suddivisione naturale in due corpi autonomi. Alla luce di ciò, si propone una diversa articolazione dei lotti, non già secondo una ripartizione meramente numerica (*nn. 13-18 e nn. 19-24*), bensì secondo la concreta organizzazione dell'edificio, e precisamente:

Lotto A (scala lato Est): lotti nn. 15, 16, 19, 20, 23 e 24;

Lotto B (scala lato Ovest): lotti nn. 13, 14, 17, 18, 21 e 22.

Tale soluzione, fondata sull'effettiva configurazione del fabbricato, consente di ottenere due compendi immobiliari omogenei, ciascuno costituito *da n. 6 unità abitative*, dotati di autonomia funzionale e maggiormente rispondenti alle esigenze del mercato.

In termini di commerciabilità, detta suddivisione appare idonea ad ampliare la platea dei potenziali acquirenti, rendendo i lotti appetibili *sia per soggetti privati* — interessati all'acquisto di singole unità o di porzioni limitate da destinare ad uso abitativo previo completamento delle opere — *sia per operatori economici (imprese o società immobiliari)*, i quali potrebbero procedere al completamento e alla successiva valorizzazione dell'intero lotto acquisito.

Ne consegue che la soluzione sopra prospettata consente un migliore equilibrio tra esigenze



di mercato e finalità della procedura esecutiva, favorendo una più efficace liquidazione del compendio e una potenziale ottimizzazione del valore di realizzo.

Valori di vendita Giudiziaria:

SCALA A Sommano € 584.482,00 (al grezzo)

SCALA B Sommano € 590.635,00 (al grezzo)

• • •

Note conclusive

Alla luce delle osservazioni formulate dalle parti, il sottoscritto CTU, richiamate integralmente le valutazioni e le argomentazioni esposte nei paragrafi che precedono, ritiene di confermare le deduzioni già espresse nella presente nota integrativa.

Per quanto sopra, si rimanda alle considerazioni svolte, ritenute esaustive ai fini della risposta ai quesiti e della individuazione della soluzione più idonea nell'ambito della procedura esecutiva.

Formazione di due lotti:

-scala A lato est - LOTTI n 15-16-19-20-23-24

-scala B lato ovest - LOTTI n 13-14-17-18-21-22

In conclusione, quindi, si rimanda quanto segue:

LOTTO A - -scala A lato est - LOTTI n 15-16-19-20-23-24

(N 15)- SUB 42-61-85 - € 98.154,00

(N16)- SUB 43-60-87 - € 97.998,00

(N19)- SUB 46-54-81- € 97.063,00

(N20)- SUB 47-52-88- € 100.335,00

(N23)- SUB 50-63-79- € 96.673,00

(N24)- SUB 51-62 - € 94.259,00

LOTTO B - -scala B lato ovest - LOTTI n 13-14-17-18-21-22

(N 13)- SUB 40-58--89 - € 99.478,00

(N 14)- SUB 41-56-84 - € 99.088,00

(N 17)- SUB 44-59-80 - € 98.309,00

(N 18)- SUB 45-55-86 - € 96.440,00



(N 21)- SUB 48-57-83 - € 100.257,00

(N 22)- SUB 49-53-82 - € 97.063,00

• • •

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica integrativa in replica ai suggerimenti delle parti rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento necessario.

Con osservanza
(ROCCHI MASSIMO)

Porto Sant'Elpidio, lì 10/04/2026

Rocchi Massimo



