



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N°
98/2018***

CREDITORE
ZENITH GLOBAL SPA
(mandataria di VULCAN SPV SRL)

DEBITORE



GIUDICE
Giudice Dottoressa MILENA PALMISANO

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

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi

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 Palmisano Milena in data 07/05/2025, nel quale mi viene chiesto di integrare la perizia redatta in data 18/02/2023 dall'architetto Sforza Vito, valutando i beni non stimati e quelli identificati dal lotto E.

A tal proposito ho esaminato la documentazione in atti ed effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia integrativa, riportando la descrizione di tali beni, così come descritto nell'atto di pignoramento:

- a) TERRENI in comune di Ripatransone in contrada Fontursia, meglio distinti al NCT di detto comune al foglio n°34 particelle nn°56, 57, 58, 60, 158, 159, 160, 161, 229, 230, 234;
- b) TERRENO in comune di Ripatransone in contrada Fontursia, meglio distinti al NCT di detto comune al foglio n°26 particelle nn°127, 128

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

a) **APPEZZAMENTO DI TERRENO in comune di Ripatransone in contrada Fontursia, meglio distinti al NCT di detto comune al foglio n°34 particelle nn°56, 57, 58, 60, 158, 159, 160, 161, 229, 230, 234.**

L'appezzamento di terreno, è sito in comune di Ripatransone in contrada Fontursia, ha una destinazione totalmente agricola. Ha una superficie complessiva di 93.361 mq in gran parte a vigneto, oltre a uliveto, bosco ceduo e seminativo,

Lo stesso è accessibile da più parti, oltre che tramite un piccolo viale ricadente sulla particella n°60, accessibile a sua volta dalla strada denominata Fontursia.

Il terreno confina con proprietà *****, *****, proprietà degli esecutati, salvo altri.



b) TERRENO in comune di Ripatransone in contrada Fontursia, meglio distinti al NCT di detto comune al foglio n°26 particelle nn°127, 128.

L'appezzamento di terreno, è sito in comune di Ripatransone in contrada Fontursia, ha una destinazione totalmente agricola. Ha una superficie complessiva di 22.880 mq in gran parte a vigneto, oltre a uliveto e frutteto.

Sulle particelle in questione, si può accedere solo con mezzi appropriati tramite vecchie strade interpoderali, in parte non più esistenti, accessibili a loro volta dalla strada denominata Fontursia.

Il terreno confina con proprietà *****, *****, *****, *****, salvo altri.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E' stato richiesto al comune di Ripatransone il certificato di destinazione urbanistica per i seguenti appezzamenti di terreno:

TERRENO sito in comune di Ripatransone distinti al catasto terreni foglio n°34 particelle nn°56, 57, 58, 60, 158, 159, 160, 161, 229, 230, 234; foglio n°26 particelle nn°127-128

Dallo stesso, si certifica che le aree ricadono in "zona agricola" art. 6 NTA del PRG.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visura aggiornate, fatta in data 09/06/2025, i terreni, risultano essere intestati a:

Comune di RIPATRANSONE (catasto terreni)

foglio	Particelle	porzioni	qualità	classe	superficie	R/dom	R/agr
34	56		VIGNETO	4	3.240 mq	€ 9,20	€ 8,37
34	57		VIGNETO	3	37.210 mq	€ 163,35	€ 172,96
34	58		VIGNETO	4	5.410 mq	€ 15,37	€ 13,97
34	60	AA	ULIVETO	1	500 mq	€ 1,81	€ 2,19
		AB	VIGNETO	4	790 mq	€ 2,24	€ 2,04
34	158		VIGNETO	4	5.230 mq	€ 14,86	€ 13,51
34	159		VIGNETO	3	750 mq	€ 3,29	€ 3,49
		AA	BOSCO CEDUO	U	16.792 mq	€ 13,88	€ 5,20
34	160	AB	PASCOLO ARB	U	818 mq	€ 0,30	€ 0,17

Esecuzione immobiliare n°98/2018

34	161		FRUTTETO	U	5.110 mq	€ 43,55	€ 35,63
34	229	AA	ULIVETO	1	657 mq	€ 2,38	€ 2,88
		AB	VIGNETO	2	2.100 mq	€ 13,01	€ 11,93
		AC	SEM IRR ARB	U	2.893 mq	€ 24,65	€ 20,17
34	230		VIGNETO	2	6.170 mq	€ 38,24	€ 35,05
34	234	AA	VIGNETO	2	4.900 mq	€ 30,37	€ 27,84
		AB	SEMINATIVO	3	790 mq	€ 2,45	€ 3,88
					93.361 mq		

attualmente risultano essere intestati per **1/2 ciascuno** a :

- ***** nata a MONTALTO MARCHE il *****, ***** ;
- ***** nato a RIPATRANSONE il *****, ***** ;

Comune di RIPATRANSONE (catasto terreni)

foglio	Particelle	porzioni	qualità	classe	superficie	R/dom	R/agr
26	127	AA	ULIVETO	2	1.288 mq	€ 3,33	€ 3,99
		AB	VIGNETO	4	3.671 mq	€ 10,43	€ 9,48
		AC	FRUTTETO	U	2.481 mq	€ 21,14	€ 17,30
26	128	AA	ULIVETO	2	3.140 mq	€ 8,11	€ 9,73
		AB	VIGNETO	2	3.932 mq	€ 24,37	€ 22,34
		AC	FRUTTETO	U	8.368 mq	€ 71,31	€ 58,34
					22.880 mq		

attualmente risultano essere intestati per intero a :

- ***** nato a RIPATRANSONE il *****, ***** ;

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 della zona dei terreni in oggetto, che è quello con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale riferimento il parametro tecnico del metro quadrato ed il corrispondente prezzo medio di mercato corrente nella stessa zona. Il tutto considerando la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

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 qualità del terreno da valutare;

VALORE DI MERCATO terreni

Descrizione	consistenza		valore		Valore TERRENI
TERRENO Ripatransone, foglio 34					
particelle 56-57-58-60-229-230	58.971 mq	x	€ 4,10	=	€ 241.781
particelle 158-159-160-161-234	34.390 mq	x	€ 3,00	=	€ 103.170
TERRENO Ripatransone, foglio 26 particelle 127-128	22.880 mq	x	€ 3,75	=	€ 85.800

stimando quindi il VALORE DI MERCATO DEI TERRENI, ad oggi allo stato attuale, in **€ 430.751** .

FORMAZIONE LOTTI

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli (accesso, ubicazione, accorpamenti, qualità, ecc....), il sottoscritto ritiene di formare due lotti, che per integrazione con la precedente perizia li identificherò in lotto "E" e lotto "D", più precisamente:

LOTTO E

APPEZZAMENTO DI TERRENO in comune di Ripatransone in contrada Fontursia, meglio distinti al NCT di detto comune al foglio n°34 particelle nn°56, 57, 58, 60, 158, 159, 160, 161, 229, 230, 234 avente una superficie complessiva di 93.361 mq.

Il terreno confina con proprietà *****, *****, proprietà degli esecutati, salvo altri.

Prezzo lotto: € 344.951

LOTTO D

APPEZZAMENTO DI TERRENO in comune di Ripatransone in contrada Fontursia, meglio distinti al NCT di detto comune al foglio n°26 particelle nn°127, 128 avente una superficie complessiva di 22.880 mq.

Il terreno confina con proprietà *****, *****, *****, *****, salvo altri.

Prezzo lotto: € 85.800

POSSESSO DEL BENE

Al fine di individuare il possesso del bene, ho richiesto presso l'agenzia delle Entrate, l'esistenza o meno di eventuali contratti per i beni oggetto di relazione. A tal proposito, sono emersi i seguenti documenti:

Registrazione		Estremi atto		Negozio			
Data	Ufficio	Serie	Numero	Data stipula	Ruolo	Tipo	Valore dichiarato
13/5/2021	DPAP UT ASCOLI PICENO (TQE)	3T	001265	10/5/2021	locatore	AFFITTO DI FONDO RUSTICO (T1)	8.500,00 €

per i seguenti immobili:

Terreno in RIPATRANSONE, distinto al catasto terreni al foglio 34 particelle 56, 57, 58, 60, 158, (porzione), 159 (porzione), 161 (porzione), 229, 230, 234 (porzione) tra: *****, ***** e ***** per un canone annuo di € 8.500 a partire dal 10/05/2021 al 10/11/2026.

Il sottoscritto reputa detto canone (€ 8.500/anno) congruo al valore di mercato del bene affittato, al momento della conclusione del contratto.

Da una ricerca approfondita, è emerso anche un contratto di fondo rustico ventennale antecedente, fatto il 14/05/2013, con possibilità di disdetta di una delle due parti tramite raccomandata A/R, tra *****, ***** e ***** rappresentata dallo stesso ***** per terreni al foglio 34 particelle 56, 57, 58, 60, 158, 159, 160, 161, 229, 230, 234, 384 ed al foglio 26 particelle 127, 128 per una superficie complessiva di 116.241 mq insieme anche ad una serie di attrezzature mobili per un canone complessivo di € 300 annuo.

Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) mappe catastali con evidenziate le particelle oggetto di pignoramento;
- b) visure catastali dei terreni;
- c) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- d) certificato di destinazione urbanistica;
- e) certificazione agenzia del registro di San Benedetto del Tronto;
- f) perizia di stima in versione privacy;
- g) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 12/08/2025

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo
N. 644
Geometra
Gianluca Rocchi