

ROCCHI Geometra MASSIMO
Partita IVA: **01224400448** - Codice fiscale: **RCC MSM 61P30 G920A**
Telefono: 0734-901913 - Cellulare: 368-3174040 - E-mail: massimo.rocchi@tiscali.it

TRIBUNALE DI FERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.I. Dr G.E. PALMISANO MILENA
N.R.G. 139/2021

• • •

Parti: **SPECIAL GARDANT SPA (MANDATARIA DI AMCO-ASSET MANAGEMENT
COMPANY SPA) +1**

Debitore:  - SRL - IN LIQUIDAZIONE +1

• • •

**NOTA PERITALE INTEGRATIVA RICHIESTA DAL PROFESSIONISTA
DELEGATO(LOTTO 3A)**

• • •

Il sottoscritto **GEOMETRA ROCCHI MASSIMO** in qualità di tecnico incaricato, iscritt all'Albo DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI FERMO al numero 508 codice fiscale RCC MSM 61P30 G920A; con studio in via Ferrara n 15, a P.S.Elpidio (FM); tel.0734901913 , Cell. 3683174040, E-Mail: massimo.rocchi@tiscali.it , si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica ad integrazione in risposta al quesito formulato dal Professionista Delegato **Avv. Giovanni VERNI'** alla propria CTU, come da Verbale del Decreto del **G.E. PALMISANO Milena** del 24/07/2026 all'Esecuzione Immobiliare indicata in Epigrafe e precisamente:

• • •

Chiarimenti

vista la relazione del delegato in data 23/07/2026, che ha segnalato: "in relazione al lotto 3A lo scrivente ha ricevuto comunicazione da parte del legale della  (già aggiudicataria del lotto 2A), interessata a partecipare anche alla vendita del lotto 3A, recante segnalazione di criticità urbanistico-catastale relative agli immobili all'asta, apparentemente non evincibili dagli estratti di mappa ma solo da una sovrapposizione della situazione catastale



con le risultanze fotografiche da satellite (doc.1) in particolare, secondo la relazione prodotta (doc2), **i terreni di cui alle particelle 238 e 509** sarebbero "in realtà parte integrante della procedura 139/2021 Lotto 2A, (già trasferita). La situazione catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi, come si evidenzia dall'allegata sovrapposizione. Infatti la part. 238 è in parte corte del fabbricato già trasferito e parte porzione del fabbricato stesso, così come la particella 509 è interessata dal passaggio per poter accedere alla corte dell'immobile assegnato precedentemente con il Lotto 2A";

Ritenuto necessario **che l'Esperto** fornisca i chiarimenti richiesti dal Delegato, al fine della corretta predisposizione dell'avviso di vendita;

• • •

Risposta al capo delle Osservazioni

Premesso che:

- il LOTTO 3/A (Proprietà [REDACTED] SRL con sede in Torre San Patrizio(FM) C.F.:

[REDACTED]) - è stato periziato dal CTU in Frustoli di terreno edificabili ubicati in Comune di Torre San Patrizio via colle da sole distinti in catasto terreni di Ascoli Piceno del comune di Torre San Patrizio al foglio n 6 part. 508 mq 785,00, part. 566 mq 160,00, foglio n 9 part.238 mq 385,00 e part. 239 mq 65,00

il valore venale lordo è pari a € 50,00/mq

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA = **€ 70.000,00** (come riportato alle pagine della Perizia depositata in Cancelleria);

- la particella 509 del foglio 6 di mq 50,00 (trattasi di un piccolo frustolo di terra residenziale in adiacenza alle part. 508-566 nella via retrostante l'edificio di cui alla part.437 già trasferita precedentemente col lotto 2A) *non è oggetto della presente relazione peritale* integrativa in quanto facente parte del **LOTTO 3/B;**

-la particella 437 del foglio 6 già trasferita e aggiudicata col lotto 2A non è mai stata aggiornata in mappa (stato di cambiamento del tipo mappale e/o con FR.), vi è stata soltanto una variazione catastale d'ufficio del 28/11/2012 pratica n AP0198115 per attività A16 allineamento cartografico censuario bonifica delle incoerenze (n.4458.1/2012). Difatti quando c'è stato la variazione della destinazione per collegamento NCEU geometria da verificare, delle



incoerenze geometrie da verificare. Da quella data non sono mai stati eseguiti gli stati di aggronamenti (mappe catastali con lo stato dei luoghi);

- lo scrivente stimatore nella relazione peritale non ha segnalato lo *sconfinamento* parziale del fabbricato (part.437 del foglio n 6), perchè soltanto da una *accurata visione dell'aerofotogrammetria e sovrapposizione* di mappe si può notare che **la particella 238** del foglio 9 in realtà è porzione di parte integrante della part. 437 del foglio n 6 (già della procedura 139/2021 lotto 2A già trasferita) in quanto una porzione di fabbricato *della part. 437 ha sconfinato sicuramente in buona fede (art. 938 cc), sulla part. 238;*

-la particella 238 del foglio 9 di mq 385,00 oggetto di vendita all'asta del lotto n 3A da una verifica urbanistica dal certificato di destinazione urbanistica del comune di Torre San Patrizio(FM) risulta zona "B1", ma di fatto in loco comprende una porzione di fabbricato della part.437 del foglio 6 e una porzione di area di corte della part.437 del foglio 6;

-la particella 239 del foglio 9 di mq 65,00, oggetto di vendita all'asta del lotto n 3A da una verifica urbanistica dal certificato di destinazione urbanistica del comune di Torre San Patrizio(FM) risulta zona "B1", ma di fatto in loco comprende un area di una striscia di strada pubblica di via Colle da Sole fino ad arrivare in mezzeria;

-il **valore di vendita giudiziaria delle particelle 238 e 239** del foglio9 del lotto 3A ammonta a € 22.500,00 - mq 450,00x50,00=€22.500,00(diconsi ventiduemilaeuroecinquecento/00);

Premesso quanto sopra,

I beni costituenti il **LOTTO 3A (foglio n 6 part. 508 mq 785,00, part. 566 mq 160,00, foglio n 9 part.238 mq 385,00 e part. 239 mq 65,00)**

Al fine di procedere alle operazioni di vendita del LOTTO 3/A senza avere criticità al riguardo, si precisa quanto segue:

formazione del LOTTO 3/A in LOTTO 3/A e LOTTO 3/A-bis dove:

-LOTTO 3/A (i beni da trasferire saranno *foglio n 6 part. 508 mq 785,00, part. 566 mq 160,00 con un valore di vendita giudiziaria di € 47.500,00*);

-LOTTO 3/A-bis (i beni da trasferire saranno *foglio n 9 part.238 mq 385,00 e part. 239 mq 65,00) con un valore di vendita giudiziaria di € 22.500,00*);



• • •

Note conclusive

Considerate le criticità riscontrate sul nuovo LOTTO 3/A-bis lo scrivente propone a codesto G.E. :

a)- *l'applicazione di un un deprezzamento sul valore di stima per i motivi esposti sopra e spese tecniche e oneri decurtate da € 22.500,00 a **€ 10.000,00(diecimilaeuro)***

b)- *la temporanea sospensione del **Lotto 3/A-bis** dall'avviso di vendita.*

Pertanto, il Lotto da trasferire all'Avviso di vendita è il seguente:

-LOTTO 3/A (i beni da trasferire saranno foglio n 6 part. 508 mq 785,00, part. 566 mq 160,00 con un valore di vendita giudiziaria di € 47.500,00);

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica ad integrazione, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento necessario.

Con osservanza
(ROCCHI MASSIMO)

Porto Sant'Elpidio, lì 12/08/2026

Rocchi Massimo

