



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 67/2025

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

CUSTODE

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

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 Dottoressa Milena Palmisano in data 13/02/2026, 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 il certificato notarile e nello stesso sono riportati i dati attuali e storici.
- il sottoscritto ha richiesto il certificato di nascita, residenza, stato civile e di famiglia presso il comune di Porto San Giorgio facendo emergere che l'esecutato risulta essere coniugato con ***** il 04/07/1998, iscritto nella famiglia anagrafica composta da ***** e ***** in comune di Porto San Giorgio in via Gaetano Properzi n°278 interno 3.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio acquisito presso il comune di Falerone, viene certificato che il 04/07/1998 si sono uniti in matrimonio i sig.ri ***** e ***** in regime di separazione dei beni.

In data 29/12/2016 il Tribunale di Fermo ha emesso l'ordinanza di autorizzazione per i coniugi a vivere separati.

Con verbale del Tribunale di Fermo in data 12/01/2017, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Fermo n°396 del 02/07/2025 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

L'esecutato è titolare dei diritti di proprietà a seguito di acquisto di terreno, sul quale ricade una costruzione plurifamiliare, iniziata nel 2013. Il tutto, è meglio riportato nel capitolo 8 della presente relazione.

1° (individuazione del bene)

Gli immobili interessati dai pignoramenti sono:

- UNITA' IMMOBILIARE, sita in comune di Porto San Giorgio in via G. Properzi, distinta al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 1, categoria F/1 piano terra;
- UNITA' IMMOBILIARE, sita in comune di Porto San Giorgio in via G. Properzi, distinta al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 21, categoria C/6 cl 4° mq 21 piano S1;
- UNITA' IMMOBILIARE, sita in comune di Porto San Giorgio in via G. Properzi, distinta al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 36, categoria C/2 cl 3° mq 8 piano S1;
- UNITA' IMMOBILIARE, sita in comune di Porto San Giorgio in via G. Properzi, distinta al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 37, categoria C/2 cl 3° mq 7 piano S1;
- UNITA' IMMOBILIARE, sita in comune di Porto San Giorgio in via G. Properzi, distinta al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 31, categoria F/3 piano 2°;
- UNITA' IMMOBILIARE, sita in comune di Porto San Giorgio in via G. Properzi, distinta al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 31, categoria F/5 piano 3°;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in pratica delle porzioni di un fabbricato con pertinenze; costituito complessivamente da quattro livelli di cui uno sottostrada, è di recente costruzione, ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna rifinita ad intonachino; lo stato conservativo globale del condominio è complessivamente buono.

2° (sommaria descrizione del bene)

L'unità immobiliare (sub 1) oggetto di esecuzione, in pratica è un'area urbana (marciapiede) sita al piano terra, posta tra la strada pubblica e l'edificio delimitato da recinzione.

L'unità immobiliare (sub 21) oggetto di esecuzione, situata al piano 1° sottostrada è un GARAGE accessibile sia dal vano scala, sia dal tunnel comune. Lo stesso si trova in uno stato dei lavori consono per la destinazione. Lo stesso ha una superficie commerciale di 21 mq ed un'altezza di 2.40 mt .

L'unità immobiliare (sub 36) oggetto di esecuzione, situata al piano 1° sottostrada è un DEPOSITO accessibile sia dal vano scala, sia dal tunnel comune. Lo stesso si trova in uno stato dei lavori consono per la destinazione. Lo stesso ha una superficie commerciale di 8 mq ed un'altezza di 2.40 mt .

L'unità immobiliare (sub 37) oggetto di esecuzione, situata al piano 1° sottostrada è un DEPOSITO accessibile sia dal vano scala, sia dal tunnel comune. Lo stesso si trova in uno stato dei lavori consono per la destinazione. Lo stesso ha una superficie commerciale di 7 mq ed un'altezza di 2.40 mt .

L'unità immobiliare (sub 31) oggetto di esecuzione, situata al piano 2° è un' ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE accessibile dal vano scala comune. La stessa si trova in corso di ultimazione, ad oggi mancano: pavimenti, finestre e porte, completamento di impianti, realizzazione dei bagni, alcuni pannelli di cartongesso e successiva tinteggiatura. Lo stato esterno risulta essere completo. E' presente sul soffitto dell'unità immobiliare un'infiltrazione proveniente dal terrazzo superiore.

L'alloggio ha una superficie utile lorda di 98 mq e balconi per 40 mq.

L'unità immobiliare (sub 23) oggetto di esecuzione, situata al piano 3° è un LASTRICO SOLARE accessibile tramite un altro lastrico solare comune, dove sono stati posizionati pannelli solari e fotovoltaici delle unità immobiliari presenti sul condominio, accessibile a sua volta da una scala comune. Lo stesso ha una superficie commerciale di 37 mq .

3° (data di inizio delle costruzioni)

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato iniziato nel 2013 e mai completato per quanto riguardano le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

4° (estremi delle licenze)

- PERMESSO DI COSTRUIRE n°2013/38 del 30/04/2013;
- PROROGA prot. N°10698 del 02/05/2016;
- SCIA prot. N°19903 del 12/08/2016 (1°variante);
- SCIA prot. N°25249 del 11/10/2016 (2°variante);
- SCIA prot. N°13001 del 09/05/2018 (3°variante);
- CILA prot. N°28172 del 21/09/2018;
- Agibilità (prot. N°9009 del 03/04/2017) per i sub 23
- Agibilità (prot. N°15042 del 23/05/2018) per i sub 21
- Agibilità (prot. N°35228 del 26/11/2018) per i sub 36-37

Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'unità immobiliare abitativa risulta non essere completata, mentre le pertinenze risultano essere conformi a quanto riportato negli elaborati grafici.

Sono presenti certificazioni e/o dichiarazioni di fine lavori e agibilità per le pertinenze quali sub 21-23-36-37 .

5° (certificato di destinazione urbanistica)

Nessun certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliari definite dalle destinazioni delle licenze edilizie.

6° (identificazione catastale)

Dalle visure aggiornate, fatte in data 09/06/2016, le unità immobiliari risultano essere intestate a ***** e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati del comune di Porto San Giorgio:

<i>fg</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>	<i>zona</i>	<i>Cat.</i>	<i>piano</i>	<i>classe</i>	<i>Consist.</i>	<i>Rendita</i>
8	724	1		F/1	T			
8	724	21		C/6	S1	4	21 mq	€ 56,40
8	724	36		C/2	S1	3	8 mq	€ 18,18
8	724	37		C/2	S1	3	7 mq	€ 15,91
8	724	31		F/3	2°			
8	724	23		F/5	3°		37 mq	

Le unità immobiliari, rappresentate nella planimetria catastale, risultano conformi allo stato dei luoghi.

7 (comproprietari indivisi)

Attualmente risulta essere unico proprietario delle unità immobiliari, il signor:

nato a ***** (**) il *****

c.f. *****

8° (provenienza dei beni immobili)

Il sig. ***** acquista il terreno, dove ricade il fabbricato plurifamiliare il 13/02/2013 (trascritto al part. 1062/2013) ed il 25/02/2013 (trascritto al part. 1428/2013) rispettivamente dai sig.ri ***** (particelle nn°724 e 264) e dai sig.ri

***** , ***** , ***** , ***** , *****

(particella n°303).

A loro volta i diritti sulla particella n°303 erano pervenuti ai sig.ri *****,
*****, ***** in virtù di successione ereditaria in morte del si.
***** deceduto nel 1993; mentre i restanti diritti, sempre della particella n°303, a
***** e ***** in morte di successione del sig. *****
deceduto nel 1977.

AL sig. *****, le particelle nn°724 e 264, erano pervenute in virtù di successione
di morte della sig.ra ***** deceduta nel 2007 ed a seguito di atto di divisione
(trascritto al part. 4142/2008). Alla sig.ra ***** il detto immobile era pervenuto in
virtù di atto del 1958 (trascritto al part. 60/1959)

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

Ipoteca volontaria

N°826 del 18/07/2016 a favore *****

Verbale Pignoramento immobili

N°3701 del 04/06/2025 a favore *****

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
completati, assumendo quale riferimento il parametro tecnico del metro quadrato di
superficie equivalente ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella
stessa zona, come se lo stesso fosse in uno stato abitabile.

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 ipotetiche finiture interne, la data di costruzione, lo stato di

conservazione e manutenzione, la consistenza, la tipologia, le pertinenze, lo spazio destinato a parcheggi della zona e soprattutto la situazione del mercato della domanda e dell'offerta per immobili simili. Oltretutto questi valori verranno confrontati con quelli stabiliti dall'agenzia del territorio di Ascoli Piceno.

Criterio di misurazione consistenza reale

<i>descrizione</i>			<i>commerciale</i>		
AREA URBANA, marciapiede (sub 1)	21	mq		=	0 mqe
GARAGE (sub 21)	21	mq	X 0,50	=	10,50 mqe
DEPOSITO (sub 36)	8	mq	X 0,40	=	3,20 mqe
DEPOSITO (sub 37)	7	mq	X 0,40	=	2,80 mqe
ABITAZIONE in corso di costruzione (sub 31)	98	mq	x 1,00	=	98,00 mqe
balconi (sub 31)	40	mq	X 0,35	=	14,00 mqe
LASTRICO SOLARE (sub 23)	37	mq	X 0,20	=	7,40 mqe
			TOTALE		135,90 mqe

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

Rilevazione agenzie Rilevazione: 10/06/2026 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie: 92 mq Prezzo richiesto: € 185.000 Prezzo €/mq: 2.011	annuncio internet Rilevazione: 10/06/2026 APPARTAMENTO Stato conservativo: normale Superficie: 107 mq Prezzo richiesto: € 189.000 Prezzo €/mq: 1.766	annuncio internet Rilevazione: 10/06/2026 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie: 91 mq Prezzo richiesto: € 200.000 Prezzo €/mq: 2.198
---	--	---

Successivamente reputo opportuno ponderare detti valori in rapporto alle caratteristiche degli immobili rilevati:

Prezzo riferimento €/mq: 2.011 1,50 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 3.016 €/mqe	Prezzo riferimento €/mq: 1.766 1,40 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 2.472 €/mqe	Prezzo riferimento €/mq: 2.198 1,30 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 2.857 €/mqe
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> € 2.781/mqe		

VALORE DI MERCATO immobile

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato dell'immobile completato del lotto unico	135,90 mqe x	€ 3.059 =	€ 415.718,10
COSTO COMPLETAMENTO			-€ 75.000,00
DEBITO CONDOMINIALE			-€ 5.802,00
		VALORE	€ 334.916,10

Le unità immobiliari risultano far parte di un condominio denominato *****, cod. fisc.. ***** (gestito dalla ASPPI, amministratore Luca Viozzi), per il quale ad oggi risulta un debito condominiale di € 5.802,17 , come da esercizio ordinario 2026.

10° (formazione lotti)

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli, il sottoscritto, al fine di valorizzare al meglio tutte le unità immobiliari in considerazione alle varie destinazioni, ha ritenuto stimare e formare un unico lotto:

LOTTO UNICO

Porzioni immobiliari, facenti parte di un edificio plurifamiliare sito in comune di Porto San Giorgio in via G. Properzi n°332, più precisamente:

- **AREA URBANA, distinta al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 1, categoria F/1 piano terra;**
- **GARAGE, distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 21, categoria C/6 cl 4° mq 21 piano S1;**
- **DEPOSITO, distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 36, categoria C/2 cl 3° mq 8 piano S1;**
- **DEPOSITO distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 37, categoria C/2 cl 3° mq 7 piano S1;**
- **ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE distinta al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 31, categoria F/3 piano 2°;**
- **LASTRICO SOLARE distinto al catasto fabbricati al foglio n°8 particella n°724 sub 31, categoria F/5 piano 3°;**

L'unità immobiliare abitativa, occupa gran parte del piano secondo e confina con vano scala, proprietà *****, salvo altri; i depositi con area comune, terrapieno, scala, salvo altri; il garage con terrapieno, proprietà *****, area manovra, salvo altri;

Prezzo lotto: € 334.916

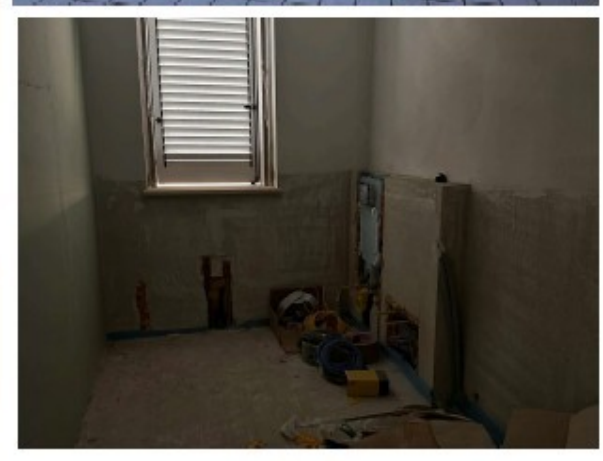
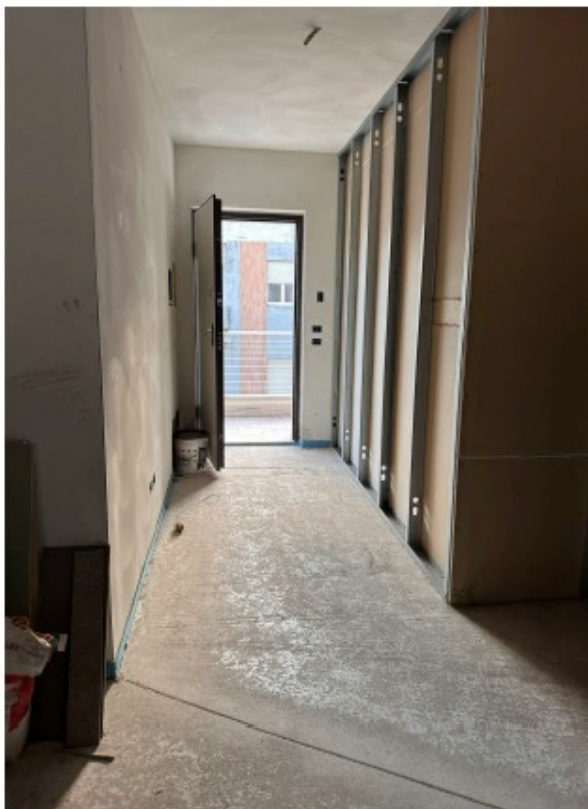
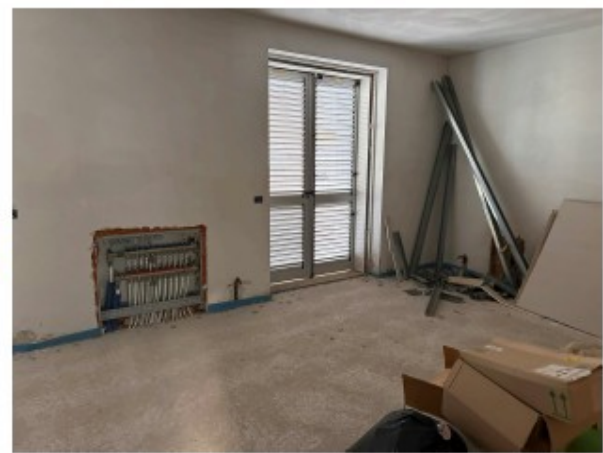
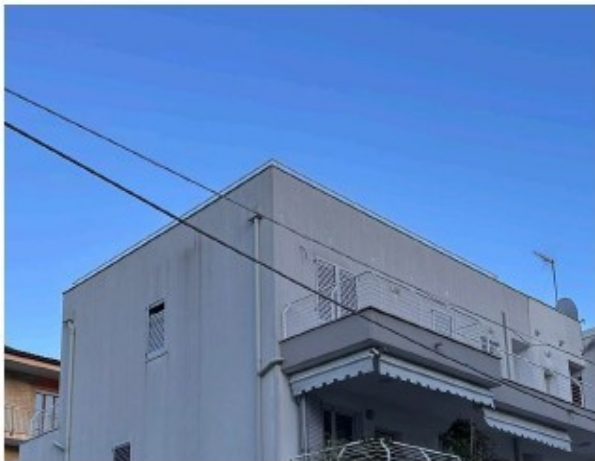
11° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari risultano essere nella disponibilità del sig. *****, anche se non utilizzate visto lo stato dei luoghi, precedentemente descritto.

12° (procedure espropriative per pubblica utilità)

Non esistono procedure espropriative per pubblica utilità.

13° (documentazione fotografica)



Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) certificati anagrafe;
- b) elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni;
- c) visure catastale delle unità immobiliari;
- d) ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- e) documentazione urbanistica;
- f) check-list;
- g) estratto conto condominiale (esercizio ordinario 2026);
- h) perizia di stima in versione privacy;
- i) foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 12/06/2026

Il perito

Geometra Gianluca Rocchi

