



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

FALLIMENTO
N°18/2018

FALLIMENTO

CURATORE FALLIMENTARE
Avvocato PROPERZI MOIRA

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 Delegato in data 25/09/2025, riguardante il Fallimento n°18/2018 della società *****
nonché dei Soci Illimitatamente responsabili *** e *******, con sede in Porto Elpidio Sant'Elpidio (FM), Via Teano, n. 41 – c.f./P.Iva 01890530445, redigo la seguente relazione.

Considerando che il socio illimitatamente responsabile *****, è proprietario di immobili, il sottoscritto ha richiesto al comune di Porto Sant'Elpidio, il certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, dal quale viene certificato che ***** risulta coniugato con ***** il 07/09/2002 e risulta iscritto nella famiglia anagrafica con *****, *****, *****, ***** in via Marsala n°34 .

Dal certificato integrale di stato di famiglia, la famiglia era iscritta al n°16265 con ***** (cancellato il 27/11/2018), ***** (cancellata il 11/01/2002), ***** ed ***** .

Dall'estratto degli atti di matrimonio, risulta che gli sposi avevano scelto il regime della separazione dei beni; esiste un provvedimento del Tribunale di Fermo in data 23/03/2017 in merito al verbale di separazione consensuale sottoscritto dai coniugi in data 09/03/2017.

1° (individuazione del bene)

Il socio illimitatamente responsabile *****, è proprietario dei seguenti immobili siti in Porto Sant'Elpidio in via Marsala n°34 e più precisamente:

- MAGAZZINO al piano terra, distinto al catasto fabbricati al foglio n°26 particelle 323/325 sub 7, categoria C/2 classe 4° consistenza 72 mq, rendita € 237,98 ;
- ABITAZIONE al piano primo, distinto al catasto fabbricati al foglio n°26 particelle 325 sub 2, categoria A/3 classe 5° consistenza 7,5 vani, rendita € 344,73 ;

Le unità immobiliari, fanno parte di un edificio plurifamiliare di tre livelli, più soffitta, iniziato a costruire negli anni '60. Lo stesso si trova nella parte sud della città, a circa 150 mt ad ovest rispetto alla strada statale n°16 .

Il fabbricato ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in gran parte intonacata; lo stato conservativo globale del fabbricato è complessivamente buono in relazione all'epoca della sua realizzazione.

2° (sommatoria descrizione del bene)

Il magazzino (sub 7), si sviluppa al piano terra, ha l'accesso da una parte di corte comune a sua volta accessibile dalla strada pubblica.

Il locale, non risulta essere identificato sul posto come quanto riportato negli elaborati grafici urbanistici e catastali, infatti anziché avere una superficie di 72 mq, risulta essere accorpato in parte ad altre unità immobiliari, estranee alla procedura; ha un'altezza di 3,00 mt .

Per quanto riguarda le parti esclusive e comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali. Le rifiniture interne sono quelle di realizzazione dell'epoca. Risulta essere presente un precario impianto di illuminazione, senza nessuna caratteristiche di conformità.

L'unità immobiliare abitativa (sub 2), occupa l'intera porzione ovest del piano primo; l'alloggio è accessibile dal vano scala comune, ed accessibile a sua volta dalla corte comune.

L'abitazione, ha una superficie utile lorda di 160 mq più balconi per una superficie complessiva di 15 mq. Le rifiniture interne dell'appartamento e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono in buono stato conservativo.

All'alloggio è collegata catastalmente una soffitta, di circa 30 mq con altezza media di 1 mt, al piano sottotetto; oltre ad una piccola centrale termica comune posizionata al piano terra sul lato nord del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato, come per il magazzino al piano terra, la soffitta risulta essere collegata, utilizzata ed accessibile da altre pertinenze del piano, estranee alla procedura.

Per quanto riguarda le parti esclusive e comuni, si fa riferimento agli elaborati catastali.

3° (data di inizio delle costruzioni)

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato iniziato a costruire agli inizi degli anni '60.

4° (estremi delle licenze)

- Nulla Osta n°7198/1961 rilasciato a *****, *****, ***** e figli per realizzazione lavori di casa di civile abitazione;
- Agibilità del 26/01/1963 rilasciata a ***** e fratelli;
- Licenza di Costruzione n°379/1966 rilasciata a *****, *****, *****,

***** per ampliare casa d'abitazione;

- Licenza di Costruzione n°2347/1970 rilasciata a ***** ed altri per ampliare una casa;
- Licenza per esecuzione lavori edili n°3927/1975 rilasciata a *****, *****, ***** e ***** per modifica edificio;
- Autorizzazione Edilizia n°1390/1993 rilasciata a ***** e ***** per cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino;
- Concessione Edilizia n°5769/2001 rilasciata a ***** per frazionare unità residenziale al piano terra;

Dal sopralluogo effettuato, il fabbricato, risulta non essere conforme agli elaborati grafici allegati ai vari titoli edilizi, come già descritto in precedenza. Più precisamente:

- sia al piano terra che al piano sottotetto, le unità immobiliari non sono di fatto definite così come negli elaborati, ma sono state accorpate a porzioni immobiliari estranee alla procedura;
- necessitano lavori di delimitazione delle unità immobiliari;
- l'alloggio al piano primo, presenta delle piccole difformità interne.

Queste difformità risultano essere regolarizzabili mediante presentazione di sanatoria. La stima del costo (con sanzioni, diritti e compensi professionali e qualche piccola opera di ripristino) relativo alla sanatoria si aggira intorno ai € 6.000 .

I lavori edili, invece necessari alla delimitazione delle unità immobiliari al piano terra ed al piano sottotetto sono quantificati rispettivamente in € 4.000 ed € 2.500 .

5° (identificazione catastale)

Dalla visura aggiornata, realizzata in data 23/09/2025, le unità immobiliari risultano essere intestate al sig. ***** e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

fg	Part.	Sub	Cat.	classe	Consist.	Rendita
26	323 325	7	C/2	4°	72 mq	€ 237,98
26	325	2	A/3	5°	7,5 vani	€ 344,73

L'intestazione degli stessi, risulta :

- ***** , nato a ***** (**) il ***** , c.f. ***** ,

6° (provenienza dei beni immobili)

Nel 1997 il sig. ***** acquista (part. n°314/1997) dal sig. AMAOLO RANIERO i diritti di 2/3 delle proprietà oggetto di perizia; successivamente nel 2002 acquista (part. n°476/2002) dalla sig.ra ***** la restante quota di 1/3 di proprietà.

Da un ispezione effettuata in data 13/01/2026 presso la conservatoria dei RR.II. è emersa la seguente situazione:

Ipoteca volontaria

- n°1799 del 08/10/2003 a favore della *****
a garanzia di mutuo fondiario

La stessa risulta essere stata rinnovata (part. n°714 del 18/07/2023)

Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare

- n°2547 del 19/04/2017

Ipoteca giudiziale

- n°793 del 03/07/2017 a favore della *****

Ipoteca giudiziale

- n°861 del 17/07/2017 a favore di *****

Sentenza dichiarativa di fallimento

- n°6111 del 29/10/2018

7° (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, i servizi 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.

Infine, verrà decurtato il costo della sanatoria comprensivo del compenso professionale e delle piccole opere da fare.

Criterio di misurazione consistenza reale

descrizione					commerciale
ABITAZIONE (sub 2)	160	mq	=		160,0 mqe
balconi (sub 2)	15	mq	x 0,30	=	4,5 mqe
sottotetto (sub 2)	30	mq	x 0,10	=	3,0 mqe
TOTALE abitazione					167 mqe
MAGAZZINO (sub 7)	72	mq	x 0,35	=	25,2 mqe
TOTALE magazzino					25 mqe

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

annuncio internet Rilevazione: 12/01/2026 APPARTAMENTO Stato conservativo: medio Superficie: 82 mqe Prezzo richiesto: € 69.000 Prezzo €/mq: 841	annuncio internet Rilevazione: 12/01/2026 ABITAZIONE Stato conservativo: mediocre Superficie: 125 mqe Prezzo richiesto: € 95.000 Prezzo €/mq: 760	Rilevazione agenzie Rilevazione: 12/01/2026 APPARTAMENTO Stato conservativo: buono Superficie: 95 mq Prezzo richiesto: € 100.000 Prezzo €/mq: 1.052
--	--	--

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

Prezzo riferimento 841 €/mq 1,05 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 883 €/mq	Prezzo riferimento 760 €/mq 1,15 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 874 €/mq	Prezzo riferimento 1.052 €/mq 1,00 (coefficiente di ponderazione) Prezzo ponderato 1.052 €/mq
<i>Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:</i> € 936/mq		

e considero questi prezzi, in considerazione alla zona ed alla loro dimensione, come valori ai quali andrebbe decurtata una quota percentuale di circa il 5%, quale margine di trattativa. Quindi, sulla base di quanto sopra esposto, del margine trattativa, **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per la tipologia di immobile abitativa, € 889/mqe.**

Logicamente, ai valori degli stessi, andranno detratti i costi e le spese per la sanatoria e variazione catastale come nel prospetto sottostante:

VALORE DI MERCATO immobili

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato dell'ABITAZIONE (sub 2)	167 mqe	x € 889	= € 148.463
COSTI sanatoria, opere, variazioni			€ 8.500
VALORE abitazione			€ 139.963

descrizione	consistenza	prezzo	commerciale
VALORE di mercato del DEPOSITO (sub 7)	25 mqe	x € 889	= € 22.225
COSTI opere			€ 4.000
VALORE magazzino			€ 18.225

quindi il **VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE ad oggi allo stato attuale è pari ad € 139.963** , mentre il **VALORE DI MERCATO DEL DEPOSITO ad oggi allo stato attuale è pari ad € 18.225** .

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;

8° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto di fallimento, risultano essere utilizzate da *****, ***** e *****, così come riscontrabile anche dal certificato di residenza.

9° (formazione lotti)

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli, il sottoscritto ritiene di formare due distinti lotti.

LOTTO 1

MAGAZZINO al piano terra, porzione di un edificio plurifamiliare, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala SNC, distinto al catasto fabbricati al foglio n°26 particelle 323/325 sub 7, categoria C/2 classe 4° consistenza 72 mq, rendita € 237,98 ;

L'unità immobiliare confina con vana scala, corte condominiale, proprietà *****, salvo altri.

Prezzo lotto: € 18.225

LOTTO 2

ABITAZIONE al piano primo, porzione di un edificio plurifamiliare, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Marsala n°34, distinto al catasto fabbricati al foglio n°26 particelle 325 sub 2, categoria A/3 classe 5° consistenza 7,5 vani, rendita € 344,73 .

L'unità immobiliare confina con vana scala, affaccio su corte condominiale, proprietà *****, salvo altri.

Prezzo lotto: € 139.963

Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

- a) certificati anagrafici;
- b) documentazione catastale;
- c) documentazione urbanistica;
- d) ispezione conservatoria RR.II. di Fermo;
- e) perizia in versione privacy;
- f) documentazione fotografica.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 13/01/2026

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



The image shows a professional stamp of Geometra Gianluca Rocchi. The stamp is rectangular and contains the following text: 'Collegio Provinciale di Fermo' at the top, 'Descrizione Albo' in the middle, and 'N. 624' below it. At the bottom, it says 'Geometra Gianluca Rocchi'. A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the stamp.