



Tribunale di Fermo
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 159/2024 RGE

in cui e' riunita la n. 11/2025

Giudice: Dott.ssa Milena Palmisano

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art.173 bis d.a.c.p.c. come mod. per effetto del D.L. 83/2015

Creditore procedente: VULCAN SPV SRL.

Debitore esecutato

[REDACTED]

1.0- Beni pignorati oggetto di esecuzione :

Vista l'entità dei beni, le caratteristiche
oggettive, ho reputato opportuno procedere alla
formazione di **n. 8 lotti** da porre in vendita ;

- **Lotto n.1 di 8** appartamento p.t con corte e garage piano -1, in via Modigliani n.1 al NCEU fg n.9 part. n.1289 sub 2-16-51 € **436.428,00**

- **Lotto n.2 di 8** abitazione p.2, via Donizetti n.4 al NCEU fg n.8 part n.356 sub n.6, € **132.600,00**

- **Lotto n.3 di 8** garage p.t, in via Donizetti n.4 al NCEU fg n.8 part n.755, € **8.387,00**

- **Lotto n.4 di 8** negozio p.t, viale Balestra n.1 al NCEU fg n.10 part n.388 sub n.2-3, € **86.434,62**

- **Lotto n.5 di 8** abitazione p.t, via Tesino al NCEU fg n. 9 part n.193 sub n.11, € **51.425,00**

- **Lotto n.6 di 8** fabbricato rurale piu terreno, in c.da fiorano al NCEU fg n. 61 part n.283 sub n.2-3,4 terreni part n. 282-284-286-288-224-40-44-45-117-149-151-188-189-190-238, € **189.344,00**

- **Lotto n.7 di 8** terreni in Grottammare via di San Martino, NCT fg n. 11 part n. 72-74-219 utilizzati a vivaio, in parte agricoli in parte ricompresi nel PRG pn 24 - pn 25, € **108.630,00**

- **Lotto n.8 di 8** terreni in Grottammare via C.da Tesino NCT fg n.06 part n.500-300-460 destinazione agricola utilizzati a vivaio, € **38.718,00**

La specifica di ogni lotto è riportata negli intercalari allegati alla presente .

2.0- Oneri e vincoli gravanti sui beni

2.1- Beni in Ripatransone lotto n.6 di 8.

1) Ipoteca volontaria iscritta Fermo 28/16/2012 al

Rg n. 4880 e al Rp n.754 **importo € 675.000,00**

- a favore BANCA DI RIPATRANSONE E FERMANO CREDITO
COOPERATIVO

- contr

ipotecario)

- contro

terzo datore

ipoteca)

- contr

fedejussione

personale)

2) Pignoramento data 25/11/2024 trascritta a FERMO

al Rg n. 10948 e al Rp n.8103

a favore Vulcan SPV srl

contro

oprietaria per la

quota di ½

2.2- Beni in Grottammare lotti, n.1-2-3-4-5-7-8 di 8

1) Ipoteca volontaria iscritta Fermo 28/16/2012 al

Rg n. 4880 e al n. Rp 754 **importo € 675.000,00**

- a favore BANCA DI RIPATRANSONE E FERMANO CREDITO
COOPERATIVO

- contro

(debitore

ipotecario)

- contr [REDACTED] (terzo datore
ipoteca)

- contr [REDACTED] (fedejussione
personale)

2.3- ipoteca giudiziale conservatoria registri di

Ascoli Piceno, Rg n. 3363 e al Rp n. 537 a seguito

di decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo 11/04/2019

rep. 427 per € 675.000,00 di cui € 535.981,00 per

capitale

- a favore BANCA DI RIPATRANSONE E FERMANO CREDITO

COOPERATIVO

- contr [REDACTED]

Sui beni indicati nei lotti 1-2-3-4-5-7-8

2.4- Pignoramento data 10/03/2025 trascritto a

FERMO al Rg n. 2098 e al Rp n. 1413

- a favore Vulcan SPV srl

- contr [REDACTED] sugli immobili

identificati nei lotti 5-7-8

- contr [REDACTED] sugli

immobili identificati nei lotti 1-2-3

2.5- Intervento nella procedura, decreto ingiuntivo

Tribunale di Fermo del 23/12/2023 n. 665/2023,

provvisoriamente esecutivo, R.G. n. 1658/2023, per la
somma di € **160.790,99**

- a favore BCC NPLS 2019 S.r.l.

- Notificato in data 09/01/2024 alla Sig.r [REDACTED]

ed in data 20/01/2024 al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

3.0- Titoli di Provenienza

3.1- atto di donazione con riserva di usufrutto

trascritto in data 08 novembre 1988 alla

conservatoria registri immobiliari di Ascoli Piceno

territorio servizio di Fermo al Rg n. 6382 e al Rp

n.4462 per 2/3 [REDACTED] i nuda

proprietà e 1/3 [REDACTED]

su beni in Grottammare identificati al NCEU fg 10

part 388 sub 2-3 (in perizia riportati nel lotto 4)

La nuda proprietà e l'usufrutto sono ricongiunti

in epoca 2002

3.2- atto di donazione con riserva di usufrutto

trascritto in data 08 novembre 1988 alla

conservatoria registri immobiliari di Ascoli Piceno

territorio servizio di Fermo al Rg n. 6381 e al Rp

n.4461 per 2/3 [REDACTED] i nuda

proprietà e 1/3 [REDACTED]

su beni in Grottammare identificati al NCT fg. 11
part. 219-72-74 (in perizia riportati nel lotto 7)

La nuda proprieta e l'usufrutto sono ricongiunti
in epoca 2001

3.3- atto di permuta trascritto in data 08 novembre
1988 alla conservatoria registri immobiliari di
Ascoli Piceno territorio servizio di Fermo al Rg n.
6379 e al Rp n.4459.

[REDACTED] de in permuta 1/3 di
nuda proprieta' sui beni in Grottammare
identificati al NCEU fg 10 part 388 sub 3 (negozi
in via balestra) e terreni in Grottammare al NCT fg
11 part 219-72-74

[REDACTED] ede in permuta 1/3 di
nuda proprieta' sui beni in Grottammare
identificati al NCEU fg 10 part 388 sub 2 (negozi
in via balestra) .

3.4- Atto di compravendita trascritto in data 02
febbraio 2005 alla conservatoria registri
immobiliari di Ascoli Piceno territorio servizio di
Fermo al Rg n. 4101 e al Rp n. 2584.

Quota intera del terreno agricolo in Grottammare
identificato al NCT fg. 06 con le part 300-460-
500 . (identificati in perizia con lotto 8)

	3.5- Atto di compravendita trascritto in data 02 febbraio 2005 alla conservatoria registri immobiliari di Ascoli Piceno territorio servizio di Fermo al Rg n. 591 e al Rp n. 591. Quota intera di appartamento al p.t in Grottammare identificato al NCEU fg. 09 con le part n. 193 sub n. 11. (identificate in perizia con lotto 5)	
	3.6- Atto di compravendita trascritto in data 27 dicembre 2004 alla conservatoria registri immobiliari di Ascoli Piceno territorio servizio di Fermo al Rg n. 11119 e al Rp n.6746. Quota intera di unita' immobiliari in Grottammare identificato al NCEU fg. 11 con le part n. 1289 sub n. 2-51-16. (identificate in perizi nel lotto 1)	
	3.7- Atto di compravendita trascritto in data 23 novembre 1976 alla conservatoria registri immobiliari di Ascoli Piceno territorio servizio di Fermo al Rg n. 5021 e al Rp n.4049. Quota intera di unita' immobiliari in Grottammare identificato al NCEU fg. 8 con le part n. 356 sub n. 6, e fg n.8 part n. 775 (identificate in perizia nel lotto 2-3)	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

4.0- Immobili concessi in locazione

Da un ispezione all'agenzia delle entrate risultano essere concessi in locazione con contratto di affitto i seguenti beni;

4.1- negozio in Grottammare in via balestra al NCEU fg n. 10 part n.382 sub n.2-3(in perizia lotto n.4) locazione scaduto rinnovo annuale

4.2- Abitazione con garage in Grottammare in via Donizetti al NCEU fg n. 8 part n.356 sub n.6 e part 775(in perizia lotto n. 4) locazione scadenza 2026

4.3- abitazione in Grottammare in contrada tesino al NCEU fg n.9 part n.193 sub n.11 (in perizia lotto n. 5) contratto di comodato

5.0- Spese di gestione degli immobili (condominio)

Le unita immobiliari oggetto della perizia in cui vi è appartenenza ad una gestione condominiale riguardano;

- Le unita immobiliari in via Modigliani n.1 identificate al NCEU fg n. 11 part n.1289 sub n.2-51-16, abitazione con corte al piano terra e garage al piano interrato (lotto n. 1 in perizia).

- L'unita immobiliare in via balestra identificata al NCEU fg n.10 part n.382 sub n.2-3, negozio (lotto n. 4 in perizia)

	Le restanti unita' immobiliari esclusi i terreni seppur appartengono a corpi di fabbrica con piu U.i non hanno una gestione condominiale.	
	6.0- Metodo di stima applicato	
	"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.	
	6.1- Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach, che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici si è svolta con rilievo dell'immobile e il confronto con la documentazione catastale.

La superficie da impiegare nella moltiplicazione con il Vm/mq scaturito dal metodo sopra specificato, è la S.e.q (superficie equivalente) ottenuta dalla S.e.l (superficie esterna lorda), e la S.n.r, (balconi, tettoie, porticati e, piani interrati o soffitte). Alla Snr sarà applicato un coeef di riduzione min 0,3 max 0,7" .

6.2- Altro metodo utilizzato conoscendo alcuni dati certi provenienti dalla locazione, è il metodo di capitalizzazione dei redditi.

7.0- Allegati al documento principale

- intercalari specifici descrittivi dei lotti, n.1-2-3-4-5-6-7-8 con planimetrie, ubicazione, foto, per i terreni il CDU.
- manifesto d'asta

Il perito Geometra Paride Zallocco



Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 159/2024 RGE

in cui e' riunita la n. 11/2025

7.1- ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato
per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n.1 di 8

Creditore procedente: VULCAN SPV SRL

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice: Dott. Milena Palmisano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2025

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

Diritto pignorato: quota di 1/ [REDACTED]

Tipologia bene pignorato: abitazione al piano terra

in condomino, con garage sottostante comunicante

e, corte privata

Ubicazione: Grottammare via Modigliani 2

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, fg n. 11,

p.lla n. 1289, sub. n. 2 (A/7), sub. n. 16 (C/6)

sub 51 (F/1) area urbana

	Metri quadri Consistenza abitazione mq 125,	
	superficie coperta a tettoia mq 15, garage mq 24,	
	corte privata e posto auto mq 390.	
	S.u 125 X 1 = mq 125,00	
	Snr 24 x 0,5 = mq 12,00	
	Snr 15 x 0,3 = mq 4,50	
	<u>Snr 390 x 0,10 = mq 39,00</u>	
	S.equivalente mq 180	
	Stato di manutenzione : buono	
	Differenze rispetto al pignoramento : i dati del	
	pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi	
	e le autorizzazioni urbanistiche e catastali	
	Situazione urbanistica - edilizia - catastale	
	irregolarità- abusi : Lo stato di fatto corrisponde	
	con i titoli rilasciati, emergono alcune	
	difformità nelle dimensioni entro la tolleranza di	
	legge .	
	La planimetria catastale riporta con lo stato dei	
	luoghi e le planimetrie urbanistiche. Non vi sono	
	abusi o pratiche di sanatoria in corso al momento	
	della perizia .	
	Valore lordo di mercato, OMV : € 484.92,00	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Date/valori comparabili reperiti :

comparativi nell'arco di mt min 100 max 400		
annuncio immobiliare	dist. mt 0	1
abitazione		
via modigliani		
consistenza mq	145	
Sup. accessorie		
Prezzo € 450.000,00		
annuncio immobiliare	dist. mt 150	2
abitazione		
via Licini		
consistenza mq	70	
Sup. accessorie		
Prezzo € 189.000,00		
annuncio immobiliare	dist. mt 200	3
abitazione		
via carducci		
consistenza mq	135	
Sup. accessorie		
Prezzo € 304.000,00		
V.medio mq (p1+p2+p3)/(S1+S2+S3)	€ 2.694	
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
consistenza mq	180	
Vm/mq scaturito x Superficie	€ 2.694,00	
V mercato con le stesse caratteristiche dei comparativi		
	€ 484.920,00	
detrazione costi necessari per finire il bene e renderlo simile ai comparativi		
	€ 0,00	
Valore di mercato omv	€ 484.920,00	

Valore di vendita forzata proposto :

In considerazione dei diversi fattori oggettivi;

- dell'andamento del mercato immobiliare in

contrazione,

- dei tentativi deserti nelle aste immobiliari per

beni simili,

Reputo **il Valore OMV** trovato, debba essere

abbattuto di un 10%, per cui il valore da porre in

asta corrisponde ad **€ 436.428,00**

Occupazione : il bene è occupato dall'esecutato e

dai propri familiari,

Titolo di occupazione : atto di acquisto

Oneri : non vi sono debiti nei confronti del

condominio arretrate negli ultimi due anni

Lotto 1 valore a base asta € € 436.428,00

il perito

Geometra Paride Zallocco

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0052930 del 07/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grottammare

Lott.ne Tesino Nord

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1289

Subalterno: 2

Compilata da:

Belotti Daniele

Iscritto all'albo:
Geometri

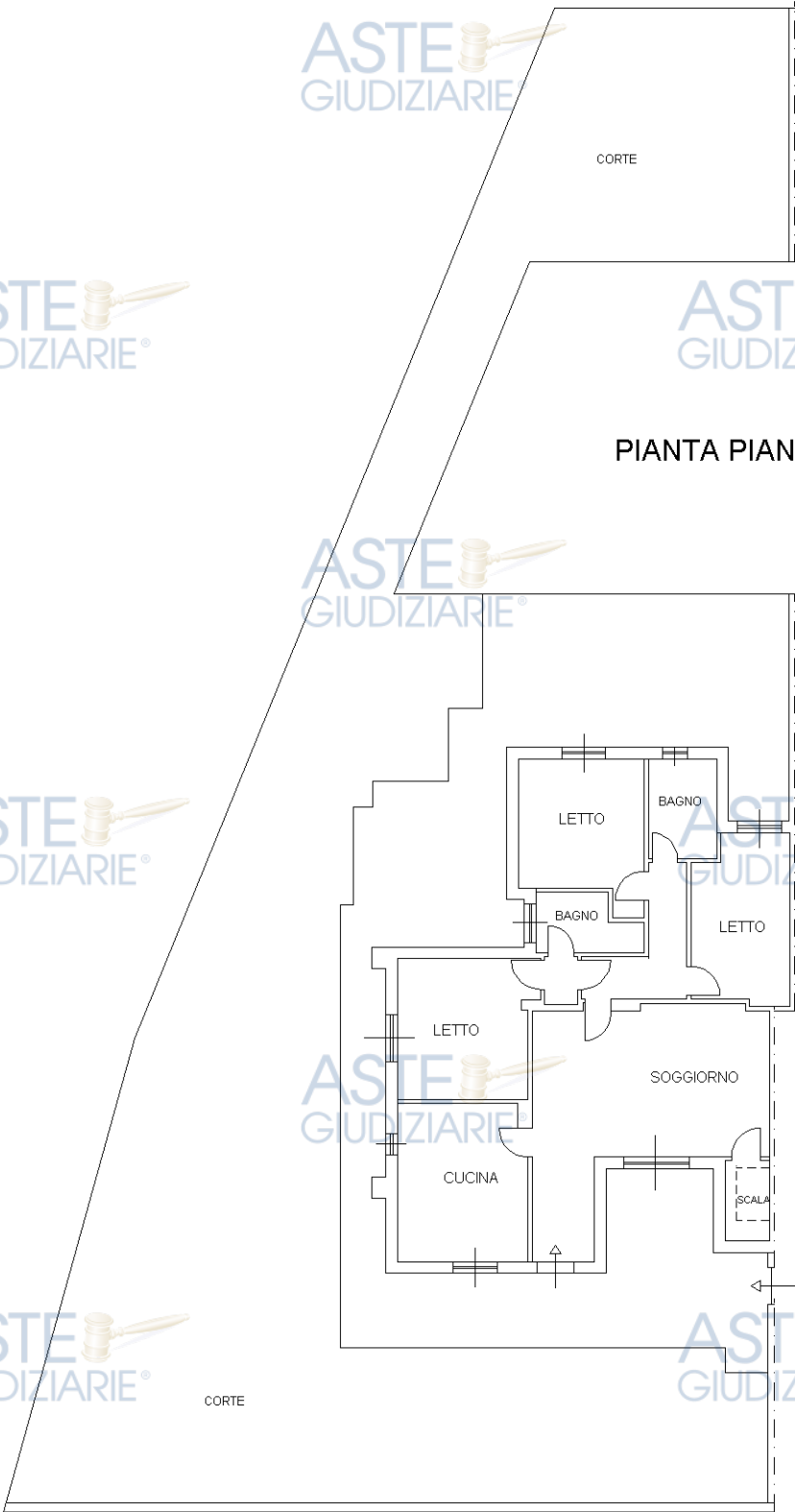
Prov. Fermo

N. 382

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=2.70



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0052930 del 07/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grottammare

Lott.ne Tesino Nord

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1289

Subalterno: 16

Compilata da:

Belotti Daniele

Iscritto all'albo:
Geometri

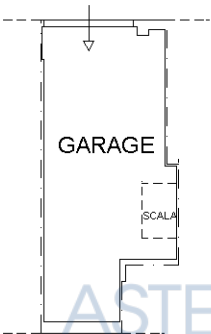
Prov. Fermo

N. 382

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO H=2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 02/09/2025 - n. T128514 - Richiedente: VZZLCU93T10C770F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione e pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

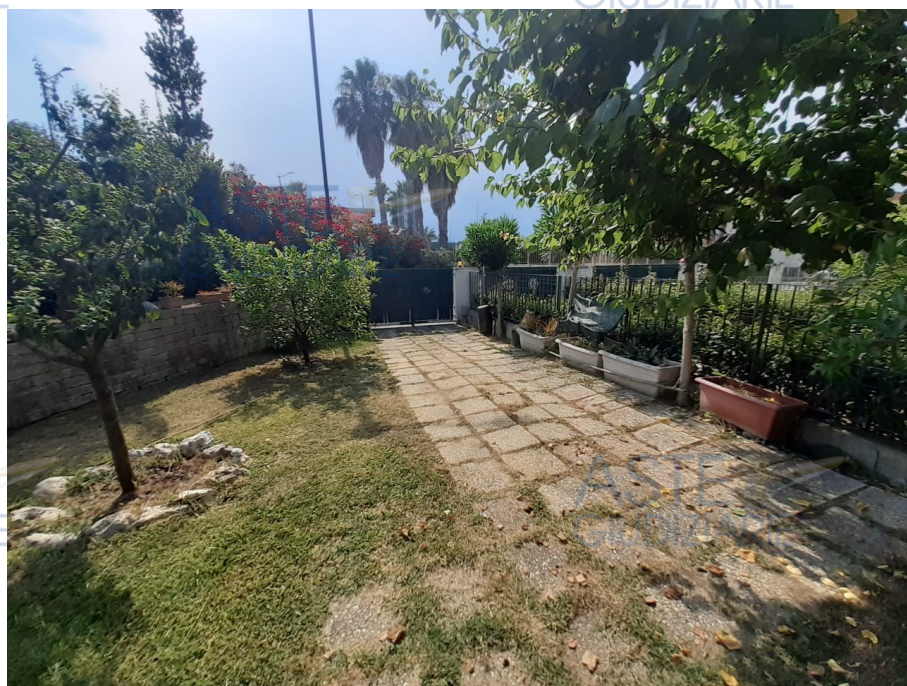
.vista ovest



vista ingresso est



vista corte ovest (area f1)



UBICAZIONE





Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 159/2024 RGE

in cui e' riunita la n. 11/2025

7.2- ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato
per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n.2 di 8

Creditore procedente: VULCAN SPV SRL

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice: Dott. Milena Palmisano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2025

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

Diritto pignorato: quota di 1/ [REDACTED]

Tipologia bene pignorato: abitazione al piano primo
in condomino,

Ubicazione: Grottammare via donizietti

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, fg n. 8,
p.lla n. 356, sub. n. 6, cat(A/2) cl 3 ,vani 6,5.

Metri quadri

S.u 108 X 1 = mq 108,00

Snr 24 x 0,5 = mq 12,00

S.equivalente mq 120

Stato di manutenzione : sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento : i dati del pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi e le autorizzazioni urbanistiche e catastali

Situazione urbanistica - edilizia - catastale**irregolarità - abusi :**

Lo stato di fatto corrisponde con i titoli edilizi rilasciati, emergono alcune difformità nelle dimensioni interne entro la tolleranza di legge. La planimetria catastale riporta con lo stato dei luoghi e le planimetrie urbanistiche. Non vi sono abusi o pratiche di sanatoria in corso al momento della perizia .

Valore lordo di mercato, OMV : € 156.000,00

Date/valori comparabili reperiti :

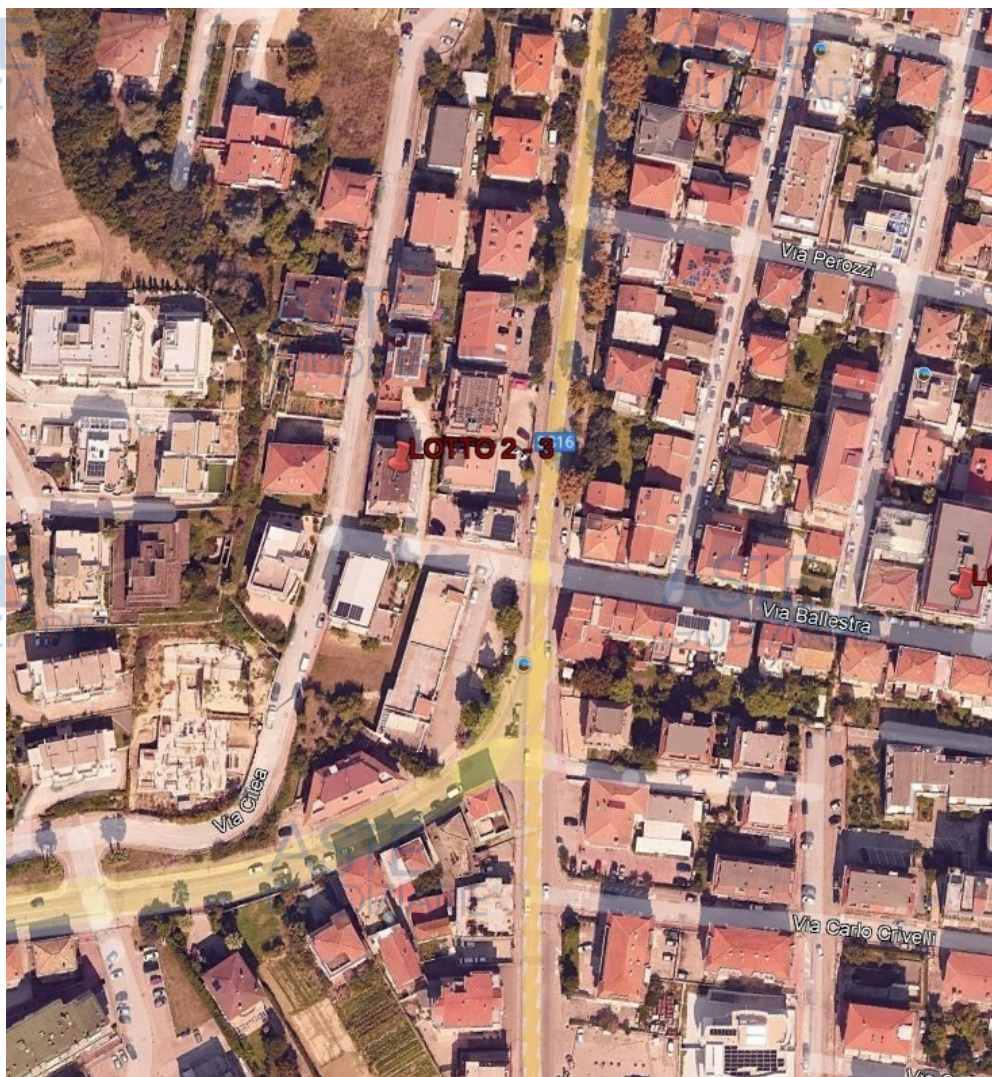
comparativi nell'arco di mt min 100 max 400		
annuncio immobiliare	dist. Mt 50	1
abitazione		
via modigliani		
consistenza mq	100	
Sup. accessorie		
Prezzo € 160.000,00		
annuncio immobiliare	dist. Mt 250	2
abitazione		
via Licini		
consistenza mq	100	
Sup. accessorie		
Prezzo € 179.000,00		
annuncio immobiliare	dist. Mt 100	3
ristrutturato di recente		
abitazione		
via Ss 16		
consistenza mq	110	
Sup. accessorie		
Prezzo € 219.000,00		

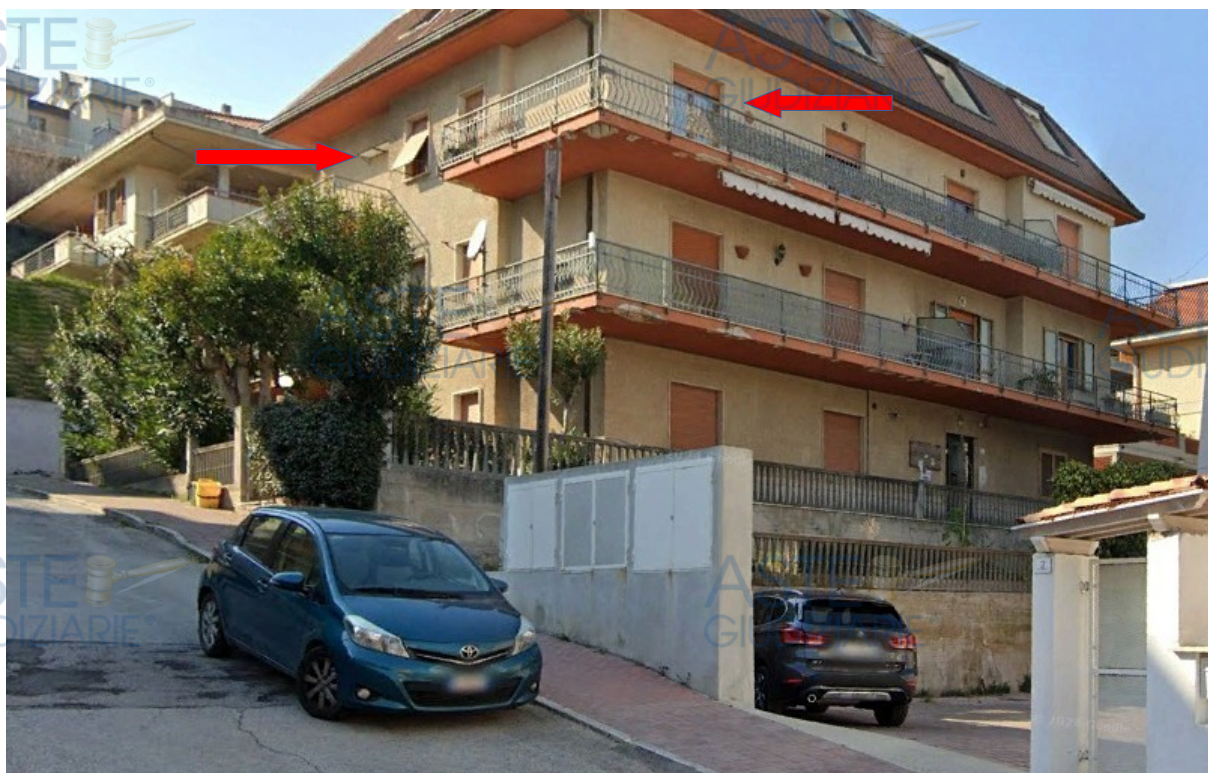
V.medio mq (p1+p2+p3) / (S1+S2+S3)	€ 1.800
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	
consistenza mq s.e.q	120
Vm/mq scaturito x Superficie	€ 1.800,00
V mercato con le stesse	
caratteristiche dei comparativi	€ 216.000,00
detrazione costi necessari per	
finire il bene e renderlo simile	
ai comparativi	-€ 60.000,00
Valore di mercato omv	€ 156.000,00

Valore di vendita forzata proposto:

In considerazione dei diversi fattori oggettivi;

- 1- dell'andamento del mercato immobiliare in contrazione,
- 2- dei tentativi deserti nelle aste immobiliari per beni simili,





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
T. - Cat. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

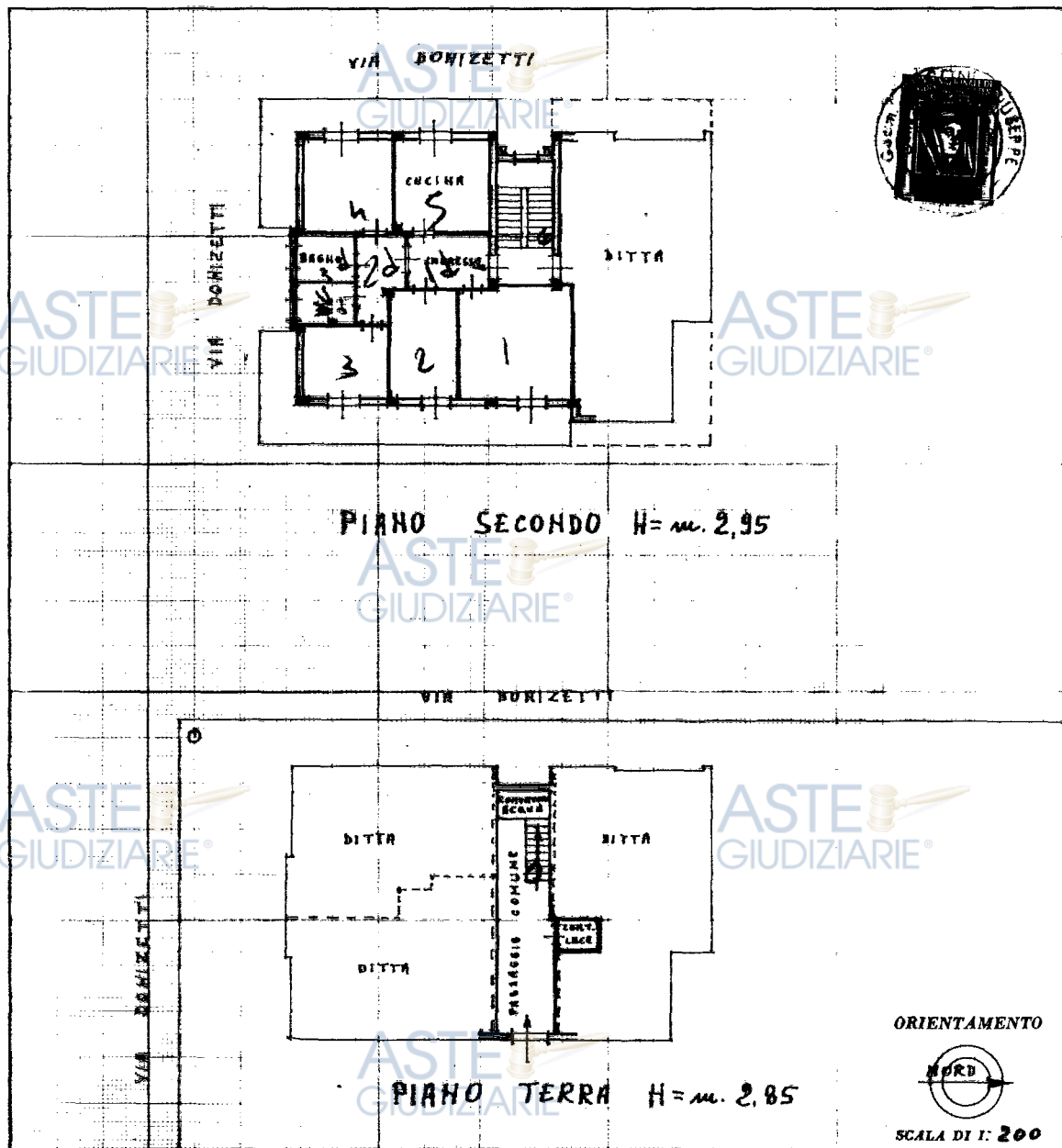
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1960, N. 685)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROTAMMARE Via DONIZETTI
Disegnata il 22-7-1975.
Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di P. S. C. PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

17 NOV 1975

PROT. N°

2127

F. 8 Part 356/6
P. Acetile
A. Pico

Compilata dal **GEOM. GIUSEPPE
MECONI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **ANCONA** **PICENO**

DATA **11 OTTOBRE 1975**

Firma:

Giuseppe Meconi

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
T. - Cat. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

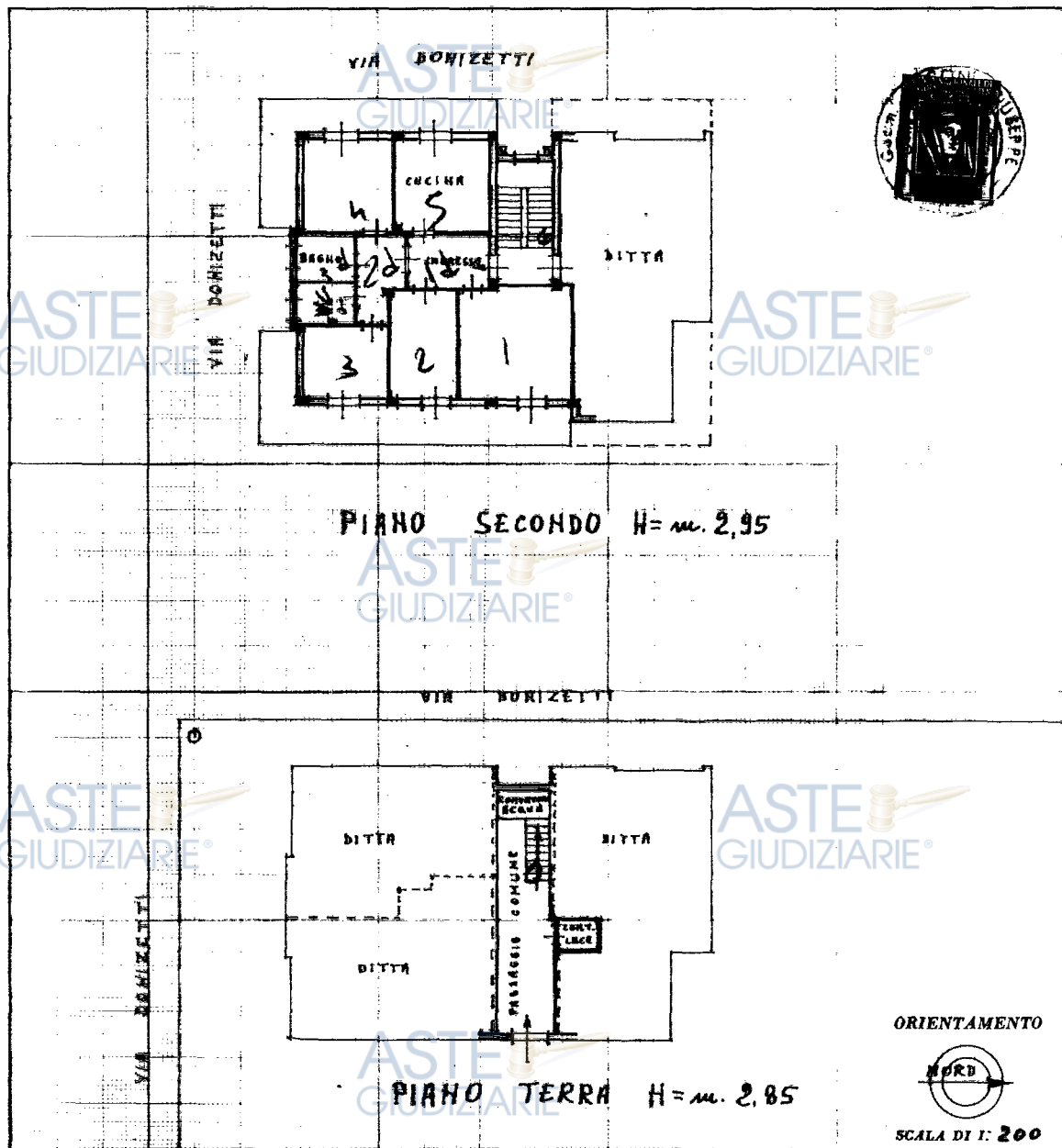
(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1960, N. 685)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **GROTTAMMARE**

Via **DONIZETTI**

Di **[REDACTED]** **ECCE) IL 22-7-1975.**

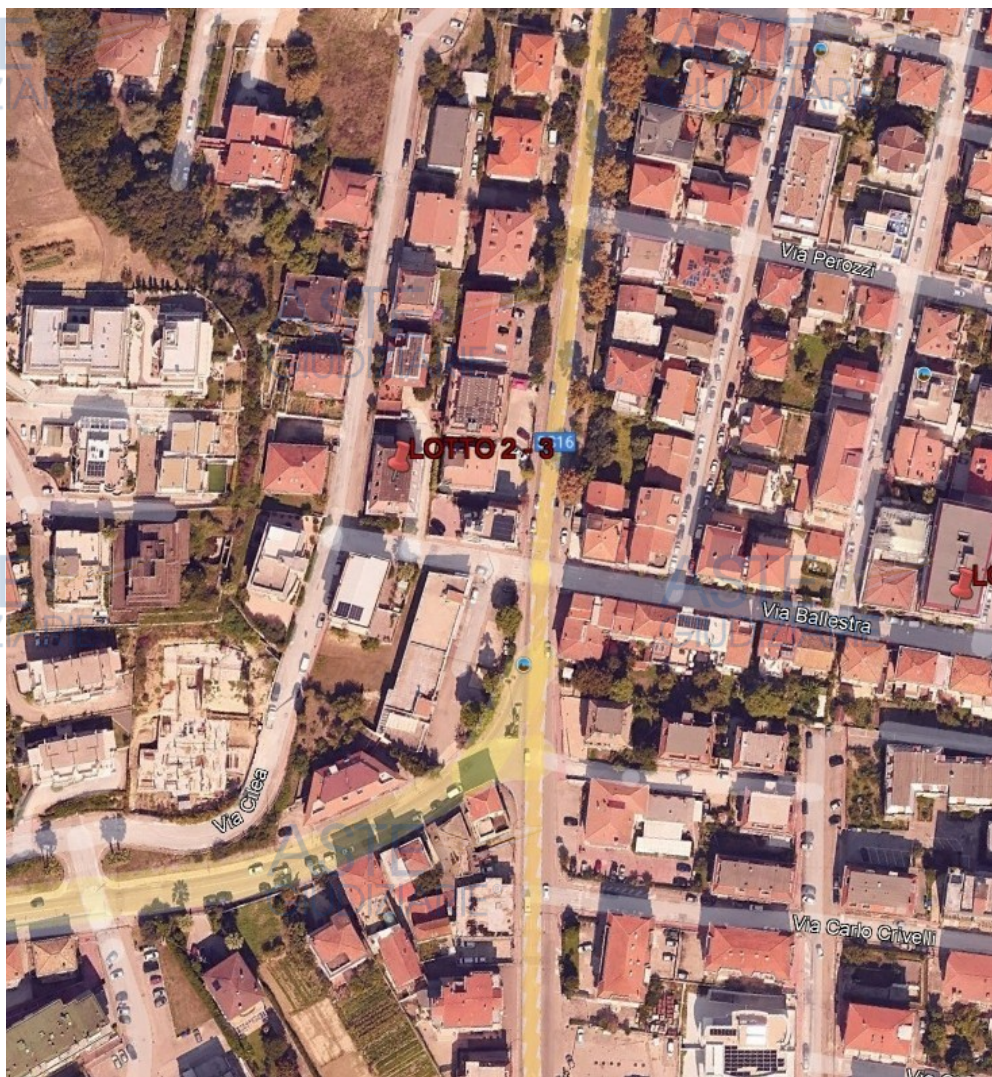
Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PICENO**

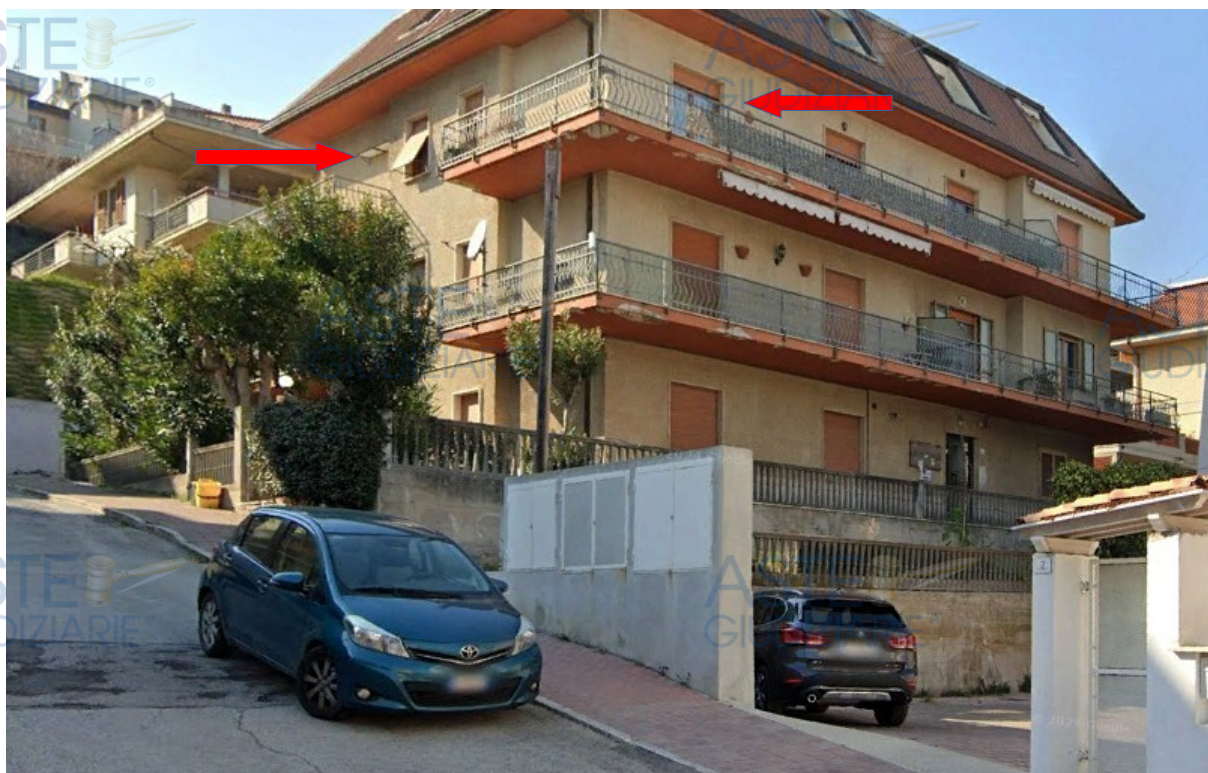


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 17 NOV 1975	F. 8 Part 356/6 P. Acetile A. Pico

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE MECCHI (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di ANCONA PICENO
DATA 11 OTTOBRE 1975
Firma: <i>Giuseppe Mecchi</i>

Ultima planimetria in atti





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Fermo
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 159/2024 RGE

in cui e' riunita la n. 11/2025

7.3- ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato
per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n.3 di 8

Creditore procedente: VULCAN SPV SRL

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice: Dott. Milena Palmisano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2025

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

Diritto pignorato: quota di 1/ [REDACTED]
[REDACTED]

Tipologia bene pignorato: corpo di fabbrica garage

di un solo livello piano terra,

Ubicazione: Grottammare via donizietti 4

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, fg n. 8,

p.lla n. 775, cat(C/6) cl 3 ,consistenza mq 22.

Metri quadri

S.n.r 22 X 1 = mq 22,00

Stato di manutenzione : scadente

Differenze rispetto al pignoramento : i dati del pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi e i dati catastali

Situazione urbanistica - edilizia - catastale

irregolarità- abusi : Non risultano presso L'UTC titoli autorizzativi rilasciati.

La planimetria catastale eseguita nel 1976 deve essere ridefinita non è conforme con lo stato dei luoghi.

N.B L'immobile deve essere regolarizzato, a mio avviso reputo esista un alto livello di criticità perche possa essere eseguita la sanatoria in base art.36 DPR 380/2001 normativa esistente al momento che sono maturate le ragioni del credito .

L'aggiudicatario dovrà valutare con l'UTC del Comune di Grottammare la possibilità di fiscalizzazione dell'abuso

Valore lordo di mercato, OMV : € 9.867,00

Valore di mercato al mq utilizzato

rilferimento ai comparativi del lotto n.2 essendo circa della stessa epoca di costruzione e nelle vicinanze:

bene oggetto di stima garage e ripostiglio			via donizetti
sup	coeff rid	Vm /mq	Vm
S.a 0	1	€ 0,00	€ 0,00
Snr 22	0,5	€ 1.800,00	€ 19.800,00
			€ 19.800,00
vetusta e conservazione Coeff. 50 anni			
epoca costr 1970	0,5	€ 19.734,00	€ 9.867,00 Vm

valore di vendita forzata proposto

:

In considerazione dei diversi fattori oggettivi;

- dell'andamento del mercato immobiliare in contrazione,

- dei tentativi deserti nelle aste immobiliari per beni simili,

Reputo **il Valore OMV** trovato, debba essere abbattuto di un 15% per cui il valore da porre in asta corrisponde ad **€ 8.387,00**

Occupazione : il bene è occupato da soggetti terzi alla procedura.

Oneri per la regolarizzazione catastale;

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi;

- per la redazione DOCFA, **diritti agenzia entrate € 70,00** oltre **parcella tecnica (indicativa) € 450,00** oltre oneri d legge .

- Sanatoria per eventuale **fiscalizzazione dell'abuso € 11.500,00** sanzione, circa, oltre alla **parcella tecnica € 2.500,00** + oneri di legge, per pratica urbanistica e strutturale al Genio civile

Titolo di occupazione : contratto di locazione,
ricompreso con il bene del Lotto 2. Non opponibile
alla procedura

Lotto 3 valore a base asta € 8.387,00

Il perito

Geometra Paride Zallocco

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

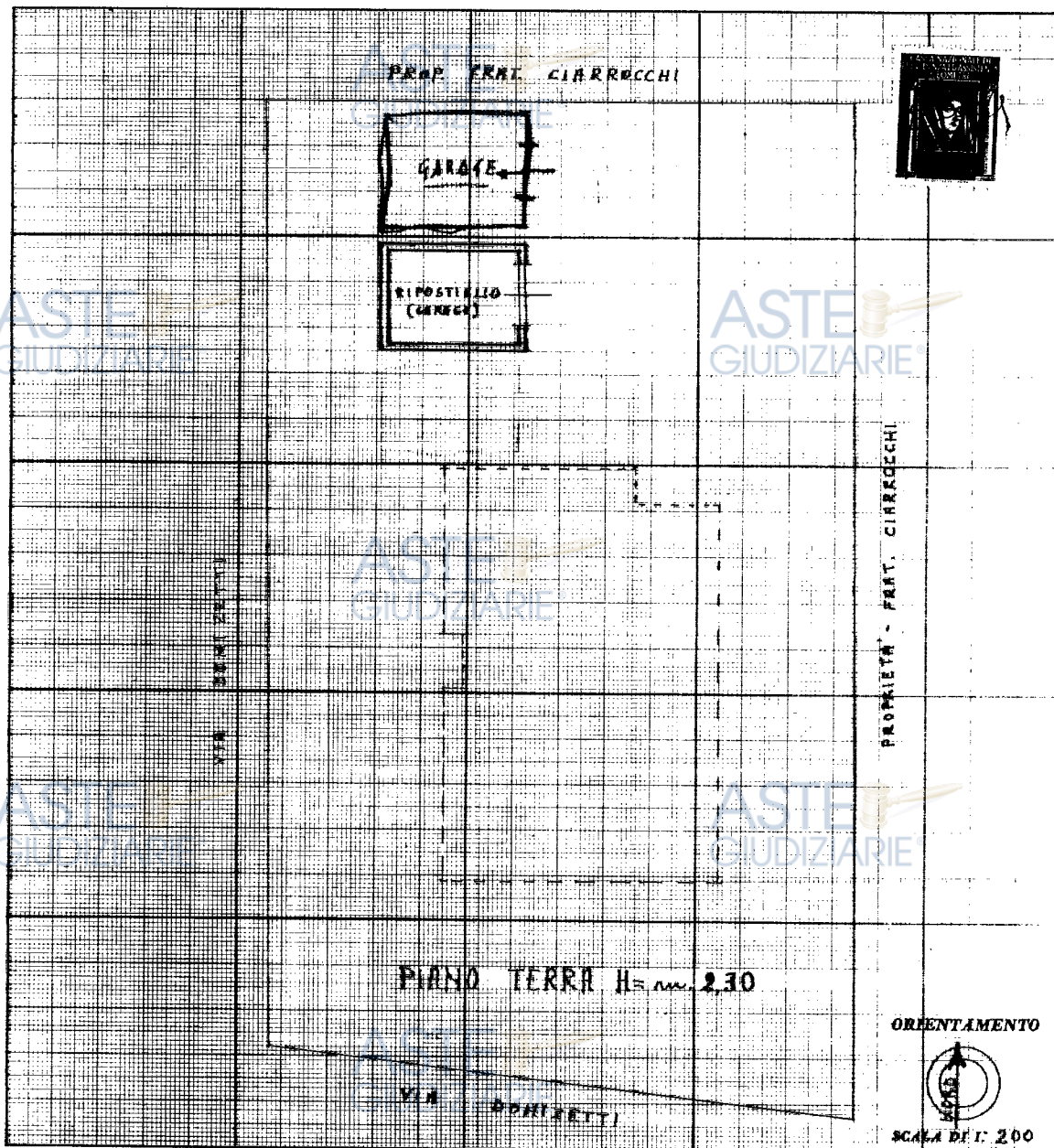
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1969, N. 662)

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROTAMMARE Via DONIZETTI

Di [REDACTED] (cc) il 22-X-1927-

Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18 OTT. 1976
PROT. N° 1350

F. B. Panchi FFS -
P. Acee M &
Mipuo

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE
MECONI (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ASCOLI PICENO
DATA 15 OTTOBRE 1976

Firma: *Geometra Giuseppe Meconi*

Ultima planimetria in atti



Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 159/2024 RGE

in cui e' riunita la n. 11/2025

7.4- ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato
per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n.4 di 8

Creditore procedente: VULCAN SPV SRL

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice: Dott. Milena Palmisano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2025

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

Diritto pignorato: congiuntamente per l'intero
[REDACTED]

Tipologia bene pignorato: negozio al piano terra
- di un edificio condominiale- angolo via balestra
e via dei piceni. Il bene si identifica come unico
corpo a pianta rettangolare, è identificato da due
subalterni (2-3) (non esiste una parete divisoria
dei due sub e, di fatto è avvenuta la fusione). La
scelta di eseguire un unico lotto da porre in
vendita nasce, viste le caratteristiche oggettive

del bene e, dal fatto che una separazione comporterebbe spese e, diminuirebbe il grado di commerciabilità, per cui anche valore economico.

Ubicazione: Grottammare via balestra

Dati catastali attuali :

NCEU fg n.10, p.lla n.388;

sub. n.2 (C/1) consistenza catastale mq 60

sub. n.3 (C/1) consistenza catastale mq 30 .

Metri quadri Consistenza commerciale mq 60+30, al piano terra

Stato di manutenzione : buono

Differenze rispetto al pignoramento : i dati del pignoramento identificano bene lo stato dei luoghi.

Situazione urbanistica - edilizia - catastale

irregolarità- abusi : Lo stato di fatto non corrisponde agli elaborati grafici dei titoli autorizzativi rilasciati, emergono delle difformità relativamente a;

- la grafica del progetto autorizzato non corrisponde con lo stato dei luoghi. Le due unità immobiliari di fatto sono fuse e originano un unico corpo con stessa destinazione.

- Le planimetrie catastali non riportano con lo stato dei luoghi essendo di fatto, i beni uniti, non esiste il divisorio che li separa .

Sono difformità di criticità bassa sanabili con la normativa vigente .

Valore lordo di mercato, OMV : € 96.038,46

ricerca del valore tramite capitalizzazione dei redditi: conoscendo il valore del canone reputo opportuno ed equo addivenire al valore OMV per capitalizzazione del reddito

<u>Capitalizzazione reddito via Balestra</u>	
Negozio 1 via balestra	60 mq
canone mensile	€ 300,00
annui	€ 3.600,00
imu	€ 1.282,00
imposta reg	€ 150,00
	€ 2.168,00
Negozio 1 via balestra	30
canone mensile	€ 300,00
annui	€ 3.600,00
imu	€ 624,00
imposta reg	€ 150,00
	€ 2.826,00 mq
V mercato	
totale N1+N2	€ 4.994,00
r di capitalizz	5,20%
	€ 96.038,46 Vm

Valore di vendita forzata proposto :

In considerazione dei diversi fattori oggettivi;

- dell'andamento del mercato immobiliare in contrazione,

- dei tentativi deserti nelle aste immobiliari per beni simili, reputo il Valore **OMV** trovato, debba essere abbattuto di un 10% per cui il valore da porre in asta corrisponde ad **€ 86.434,62**

Occupazione : il bene è occupato da soggetti terzi alla procedura,

Titolo di occupazione : contratto di locazione, scaduto rinnovato annualmente non opponibile alla procedura

Oneri : ad oggi, emergono dalla dichiarazione dell'amministratore di condominio, quote condominiali da pagare pari a **€ 244,39 da porre**

carico dell'aggiudicatario.

Problemi particolari - informazioni utili -

criticità: I livello di regolarizzazione risulta avere una bassissima criticità. Per ciò che riguarda la regolarizzazione delle difformità descritte ai paragrafi precedenti (sulla situazione urbanistica e catastale) **saranno a carico**

dell'aggiudicatario/a;

1- pratica al SUE , SCIA in sanatoria per fusione di unita immobiliari costo **€ 1.032,00 sanzione,**

Aste Giudiziarie	oltre alla parcella tecnica(indicativo) € 1500,00 oltre oneri di legge	
	2- nuovo docfa per fusione unita immobiliari costo	
Aste Giudiziarie	diritti agenzia territorio € 140,00, oltre alla parcella tecnica (indicativo) € 450,00 oltre oneri di legge	Aste Giudiziarie
Aste Giudiziarie	lotto 4 prezzo a base d'asta € 86.434,62	
	Il perito	
	Geometra Paride Zallocco	Aste Giudiziarie
Aste Giudiziarie		
Aste Giudiziarie		
Aste Giudiziarie		
Aste Giudiziarie		
Aste Giudiziarie		
Aste Giudiziarie		
Aste Giudiziarie	Geometra Paride Zallocco via c. Battisti 20 Porto Sant’Elpidio (FM) 63821 email: perite@zalloccoparide.it tel. e fax: +39 0734 240041 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	Aste Giudiziarie
		21/07/2009

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 255



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

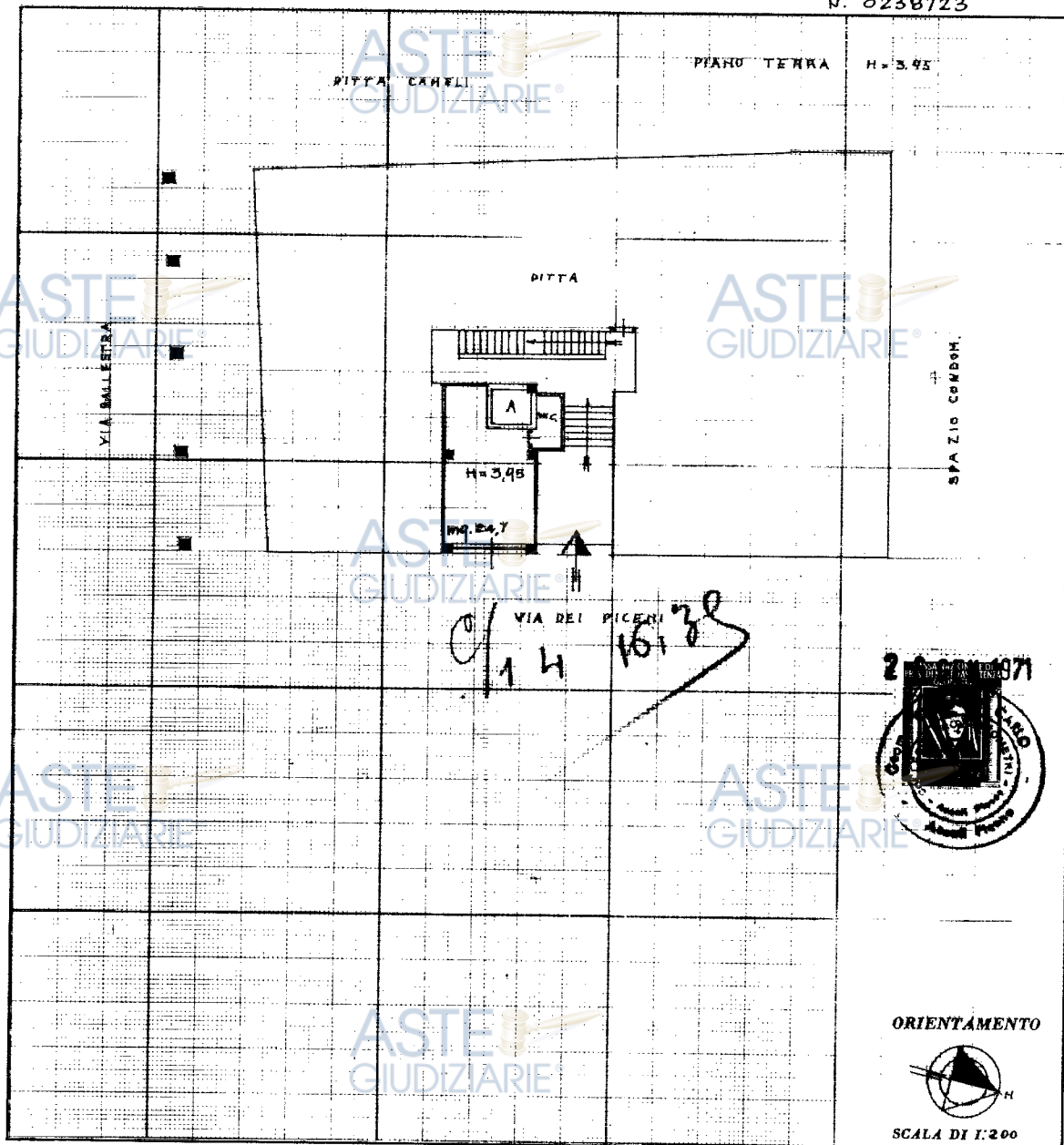
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1950, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Grottammare Via Dei Piceni

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Grottammare

N. 0238723



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

10/10/1971

653

10/10/1971
388/3

Compilata dal GEOM. C. ODDARDI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Ancona

DATA 26-1-1971

Firma:

Carabinieri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

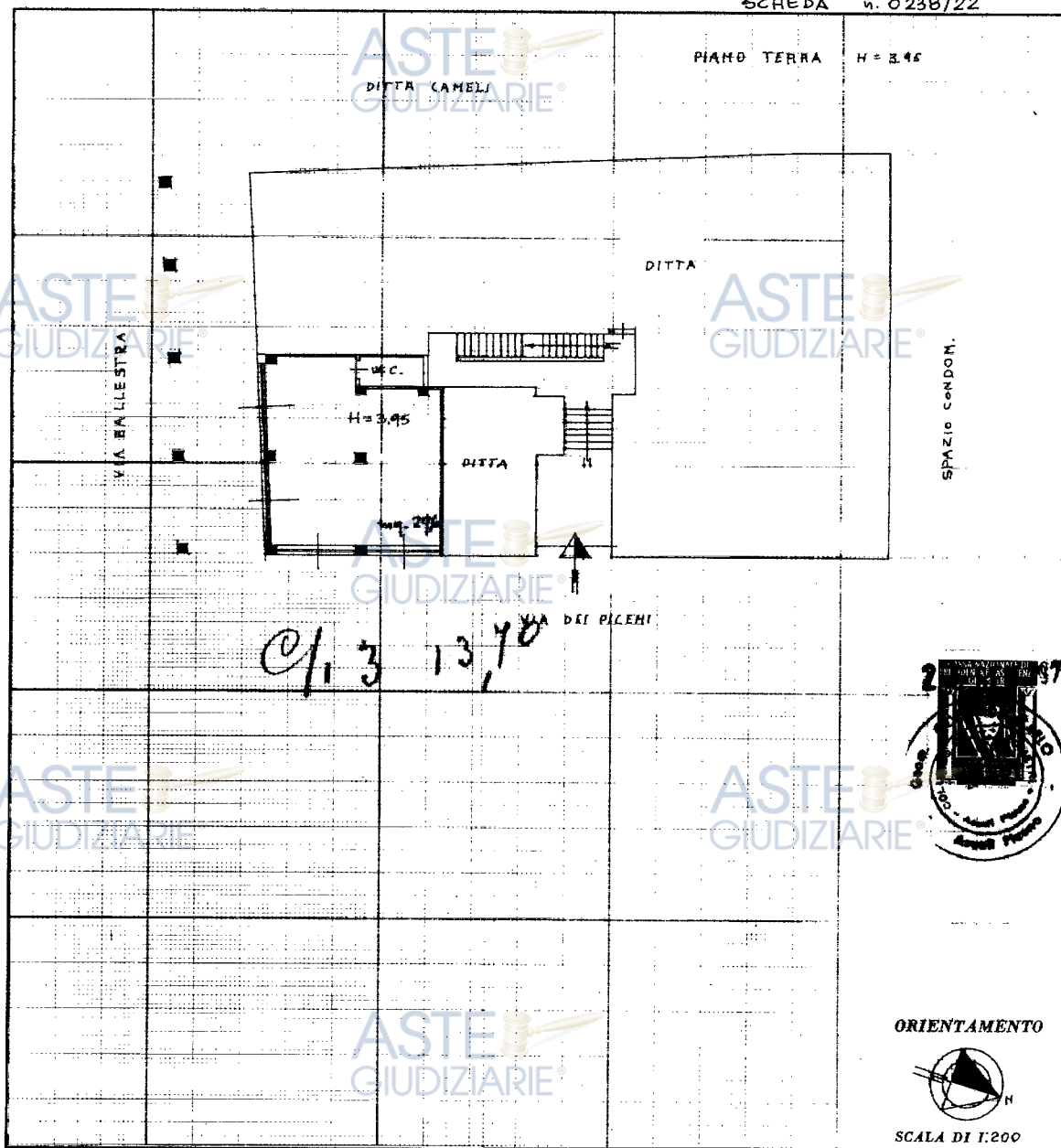
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Grottammare* Via

Dia

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Ascoli Piceno*

SCHEDA n. 0238722



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

0-770 571

654

10
388/2

Compilata dal *Geom. P. Odoardi*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei *Geometri*
della Provincia di *Ascoli Piceno*

DATA *26-1-1971*

Firma:

Carlini

Ultima planimetria in atti





Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 159/2024 RGE

in cui e' riunita la n. 11/2025

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato
per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n.5 di 8

Creditore procedente: VULCAN SPV SRL

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice: Dott. Milena Palmisano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2025

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

Diritto pignorato: quota di 1/1 [REDACTED]

Tipologia bene pignorato: abitazione al p.T

Ubicazione: Grottammare via tesino

Dati catastali attuali dei beni: via Tesino al NCEU

fg n. 9 part n.193 sub n. 11 A/3 Cl 4 consistenza

vani 3,5

Metri quadri

S.u 58 X 1 = mq 58,00

Stato di manutenzione : sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento : i dati del pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi e le autorizzazioni urbanistiche e catastali

Situazione urbanistica - edilizia - catastale

irregolarità-abusi : Lo stato di fatto corrisponde con i titoli rilasciati, emergono alcune difformità nelle dimensioni entro la tolleranza di legge. La planimetria catastale riporta con lo stato dei luoghi e le planimetrie urbanistiche. Non vi sono abusi o pratiche di sanatoria in corso al momento della perizia .

Valore lordo di mercato, OMV : € 60.560,00

Date/valori comparabili reperiti :

comparativi nell'arco di mt 500		
annuncio immobiliare	dist. Mt 350	1
abitazione		
via modigliani		
consistenza mq	100	
Sup. accessorie		
Prezzo € 165.000,00		
annuncio immobiliare	dist. Mt 450	2
abitazione		
via Licini		
consistenza mq	100	
Sup. accessorie		
Prezzo € 179.000,00		
ristrutturato di recente	dist. Mt 200	3
abitazione		
via Ss 16		
consistenza mq	110	
Sup. accessorie		
Prezzo € 220.000,00		

V.medio mq (p1+p2+p3) / (S1+S2+S3)	€ 1.820
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	
consistenza mq s.e.q	58
Vm/mq scaturito x Superficie	€ 1.820,00
caratteristiche dei comparativi	€ 105.560,00
ai comparativi	-€ 45.000,00
Valore di mercato omv	€ 60.560,00

Valore di vendita forzata proposto :

In considerazione dei diversi fattori oggettivi;

1- dell'andamento del mercato immobiliare in contrazione,

2- dei tentativi deserti nelle aste immobiliari per beni simili,

Reputo **il Valore OMV** trovato, debba essere abbattuto di un 15% per cui il valore da porre in asta corrisponde ad **€ 51.425,00**

Occupazione : il bene è occupato da soggetti terzi alla procedura

Titolo di occupazione : contratto di COMODATO, non opponibile alla procedura

Oneri : non vi è condominio

Lotto 5 valore da porre base asta € 51.425,00

Il perito

Geometra Paride Zallocco

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0129269 del 07/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grottammare

Via Piane Di Tesino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 193

Subalterno: 11

Compilata da:

Principi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

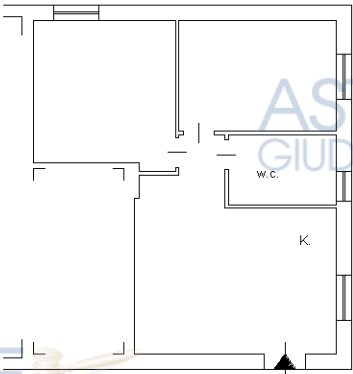
Prov. Ascoli

N. 459

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H= 2,95



Ultima planimetria in atti

Data: 02/09/2025 - n. T128653 - Richiedente: VZZLCU93T10C770F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione e pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2025 - Comune di GROTTAMMARE(E207) - < Foglio 9 - Particella 193 - Subalterno 11 >
VIA PIANE DI TESINO Piano T









Tribunale di Fermo
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 159/2024 RGE

in cui e' riunita la n. 11/2025

7.6- ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato
per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n.6 di 8

Creditore procedente: VULCAN SPV SRL

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice: Dott. Milena Palmisano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2025

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

Diritto pignorato: quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED]
[REDACTED]

Tipologia bene pignorato: Appezzamento di terreno
agricolo utilizzato come vivaio per piante da
ornamento e da frutto.

Ubicazione: Ripatransone contrada fiorano

Dati catastali attuali dei beni:

- NCT fg n.61 part n.224-40-41-45-282-284-286-288-
117-149-151-188-189-190-238 via C.da fiorano

Ripatransone

Metri quadri

- terreno ha 03.77.10

Stato di manutenzione : Fondo rustico con
sovrastanti fabbricati.

Casa colonica due livelli fuori terra epoca
costruttiva ante 1967 e accessorio agricolo non
autorizzato in stato di rudere.

Terreno in agro, con alberi da ornamento e da
frutto radicati a terra e, piante ornamentali in
vaso. Le piante in vaso non rientrano nella stima,

Per cio che riguarda invece gli alberi esistenti
radicati, ho reputato tenerne conto nel valore
aumentando il valore agricolo medio utilizzato in
base alla categoria colturale

Differenze rispetto al pignoramento : i dati del
pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi
e i dati catastali

Situazione urbanistica - edilizia - catastale
irregolarità- abusi : per il fabbricato non risulta
titoli autorizzativi ma si attesta da
approfondimenti che è una struttura ante 1967 .

Mentre per l'accessorio sub 4 cat D/10 di
costruzione recente, non risultano rilasciati
titoli autorizzativi ne, vi è possibilita di

sanatoria visti i vincoli sotto-descritti ricadenti
posti dal PRG;

- Zonizzazione

Territorio rurale in zona E - Art.44,Art.45,Art.46

- Corsi d'Acqua (PRG)

CORSI D'ACQUA Art. 29 PPAR - tutela integrale - Art.8

- dlgs 42/2004 ex 431/85 (Fiumi)

Fascia di rispetto corsi d'acqua (ex 431/85) - Art.12

Situazione catastale irregolarità: L'edificio è
regolarmente accatastato e le planimetrie riportano
con la sagoma e, gli spazi interni, ad eccezione di
qualche difformità rientrante nella tolleranza.

Valore lordo di mercato, OMV : € 222.757,90

valori al mq utilizzato: ho reputato utilizzare il
Vam (valore agricolo medio)

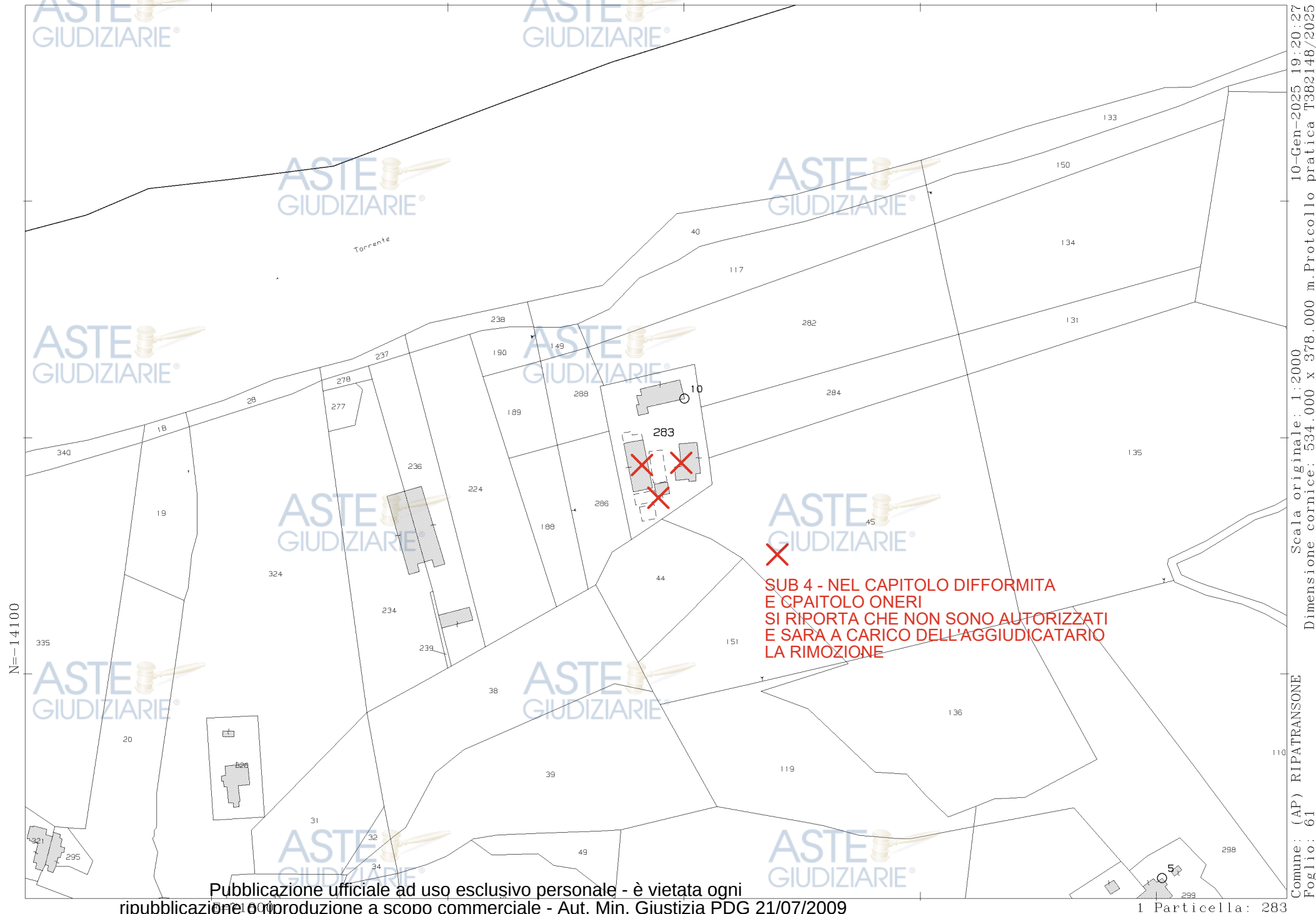
Ripatransone terreno					
partic.	qualita	mq	Vam/mq		Valore
282	orto irr	5720	€ 7,20		€ 41.184,00
284	orto irr	2220	€ 7,20		€ 15.984,00
286	sem irr arb	1140	€ 3,80		€ 4.332,00
288	sem irr arb	795	€ 3,80		€ 3.021,00
224	vigneto	3700	€ 4,10		€ 15.170,00
40	bosco misto	2230	€ 0,59		€ 1.315,70
44	bosco misto	1429	€ 0,59		€ 843,11
	pascolo	481	€ 0,29		€ 139,49
45	seminativo	9990	€ 1,91		€ 19.080,90
	vigneto	900	€ 4,10		€ 3.690,00
117	sem irr arb	975	€ 3,80		€ 3.705,00
	orto irr	2025	€ 7,20		€ 14.580,00
149	sem ir arb	260	€ 3,80		€ 988,00
151	seminativo	2830	€ 1,91		€ 5.405,30
188	bosco	211	€ 0,30		€ 63,30
	frutteto	969	€ 4,40		€ 4.263,60
190	frutteto	850	€ 4,40		€ 3.740,00
	frutteto	420	€ 4,40		€ 1.848,00
238	bosco	515	€ 0,30		€ 154,50
totale		###			€ 124.337,90
valore fabbricati					
livello	destinaz	sup	coef rid	Vm/mq	Vm
p.t e 1	S.a	250	1	€ 380,00	€ 95.000,00
garage	Snr	18	0,5	€ 380,00	€ 3.420,00
					€ 98.420,00
totale fondo con fabbricato					€ 222.757,90

Valore di vendita forzata proposto

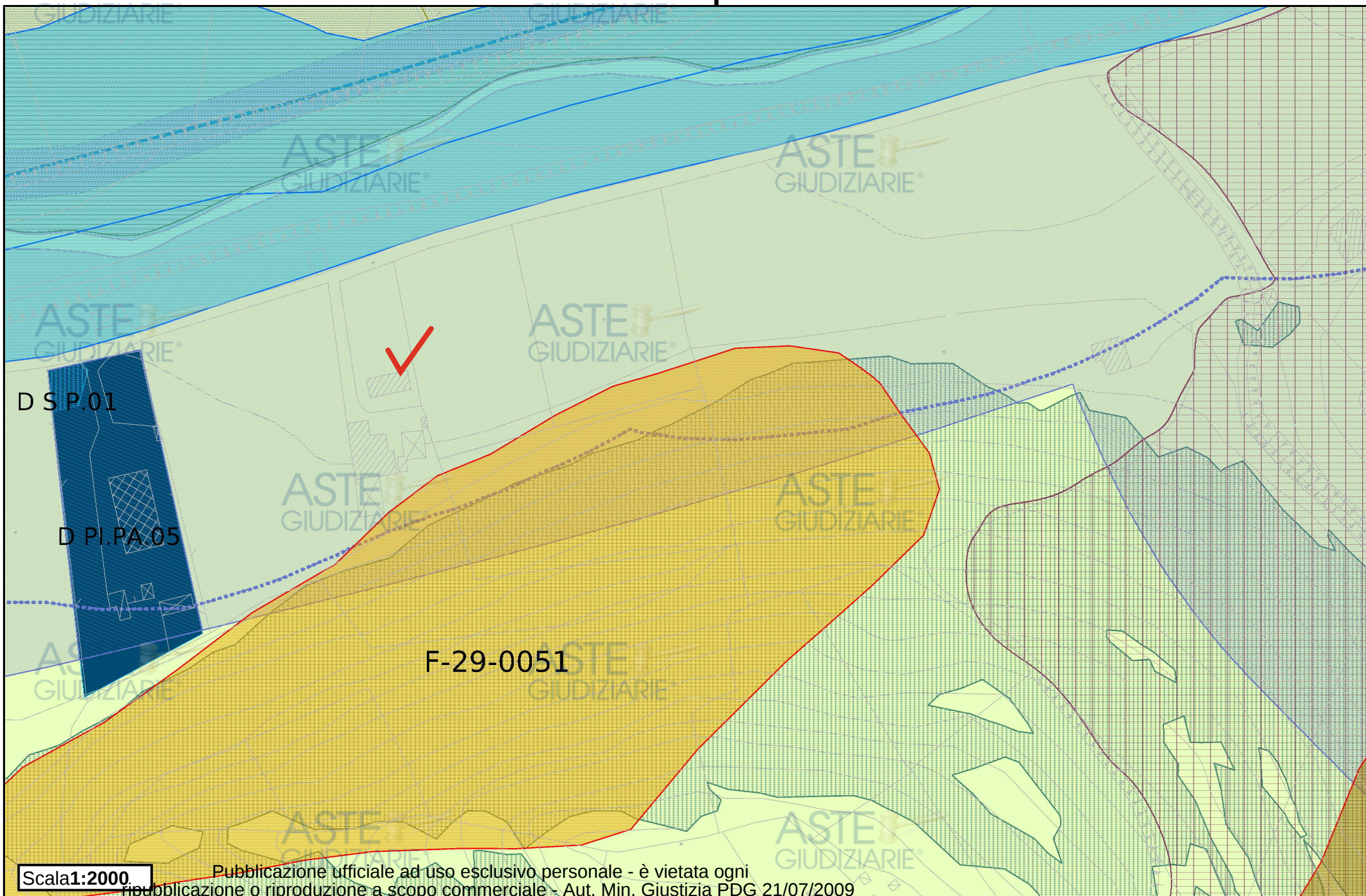
In considerazione dei diversi fattori oggettivi;

- dell'andamento del mercato immobiliare in contrazione,
- dei tentativi deserti nelle aste immobiliari per beni simili,

	- dell'ubicazione e stato di conservazione	
	Reputo il Valore OMV trovato, debba essere	
	abbattuto di un 15% per cui il valore da porre in	
	asta corrisponde ad € 189.344,00	
	Occupazione : il bene è libero.	
	Oneri per la regolarizzazione catastale;	
	<i>Per quanto descritto al capitolo della regolarita</i>	
	<i>urbanistica in cui si indica che l'opera sub 4,</i>	
	<i>D/10, non risulta autorizzata e non</i>	
	<i>regolarizzabile, sarà a carico dell'aggiudicatario</i>	
	<i>la rimozione di quanto rimasto in sito e, la</i>	
	<i>cancellazione in mappa della sagoma con docfa di</i>	
	<i>soppressione . <u>I costi ammontano;</u></i>	
	<i>- € 1.500,00 per la rimozione</i>	
	<i>- € 140,00 di diritti agenzia entrate, ed € 400,00</i>	
	<i><u>per le spese tecniche oltre oneri di legge</u></i>	
	Titolo di occupazione : atto di proprietà	
	Lotto 6 valore a base asta € 189.344,00	
	Il perito	
	Geometra Paride Zallocco	
	Geometra Paride Zallocco via c. Battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 ema	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009



Comune: (AP) RIPATRANSONE
Foglio: 61
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T382148/2025
10-Jan-2025 19:20:27



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0106701 del 28/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ripatransone

Contrada Fiorano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 61

Particella: 283

Subalterno: 2

Compilata da:

Carminucci Pietro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli

N. 1189

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0069017 del 17/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ripatransone

Contrada Fiorano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 61

Particella: 283

Subalterno: 3

Compilata da:

Carminucci Pietro

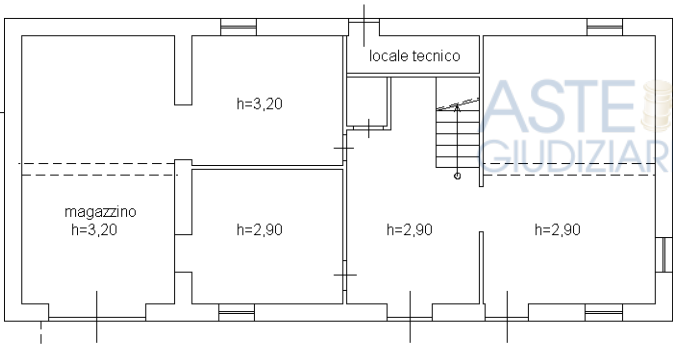
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli

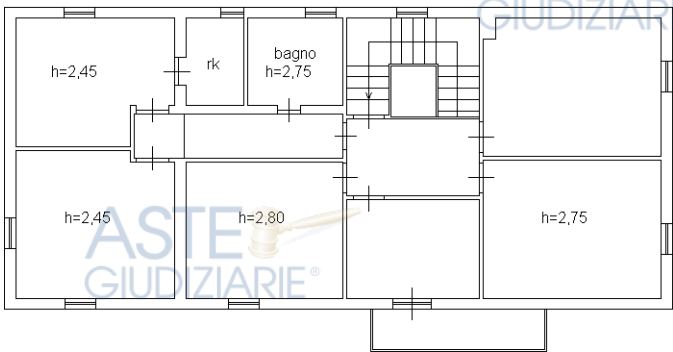
N. 1189

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

VISTA 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista 2



UBICAZIONE





Tribunale di Fermo
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 159/2024 RGE

in cui e' riunita la n. 11/2025

7.7- ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato
per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n.7 di 8

Creditore procedente: VULCAN SPV SRL

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice: Dott. Milena Palmisano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2025

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

Diritto pignorato: quota di 1/1 [REDACTED]

Tipologia bene pignorato: Terreno pianeggiante a
ridosso del centro abitato ad uso vivaio. Corpo
unico, con destinazione in parte agricola in parte
edificabile (nel PRG pn 24 - pn 25) soggetta a
piano particolareggiato. (si allega cdu)

Ubicazione: Grottammare via san martino

Dati catastali attuali dei beni:

NCT fg n. 11 part n. 72-74-219

Metri quadri

- porzione agricola mq 1620

- porzione area edificabile mq 3420

Stato di manutenzione : terreni attualmente
utilizzati con lo scopo di florovivaismo

Differenze rispetto al pignoramento : i dati del
pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi
e i dati catastali

Situazione urbanistica - edilizia - catastale

irregolarità- abusi : -

Valore lordo di mercato, OMV : € 127.800,00

valori al mq utilizzato: I valori utilizzati
tengono conto della potenzialità edificatoria e
della suscettibilità edificatoria per la porzione
agricola. Il valore dell'area tiene conto dei
costi di urbanizzazione primaria e secondaria per
l'attuazione e la futura edificazione.

Grottammare Terreno ricompreso pn 25 - p (uso vivaio) LOTTO 7					
	sup.mq	S.u	Edif. dest. Urb	Vm/mq	
Part. 219-74	2250	615	artig.	€ 35,00	€ 78.750,00
Part 219-74	1620	0	agricola	€ 5,00	€ 8.100,00
Part.72	1170	312	Art-Resid	€ 35,00	€ 40.950,00
					€ 127.800,00

Valore di vendita forzata proposto :

In considerazione dei diversi fattori oggettivi;

- dell'andamento del mercato immobiliare in

contrazione,

Reputo **il Valore OMV** trovato, debba essere

abbattuto di un 15% per cui il valore da porre in

asta corrisponde ad **€ 108.630,00**

Occupazione : occupato dall'esecutato

Oneri per la regolarizzazione catastale;-

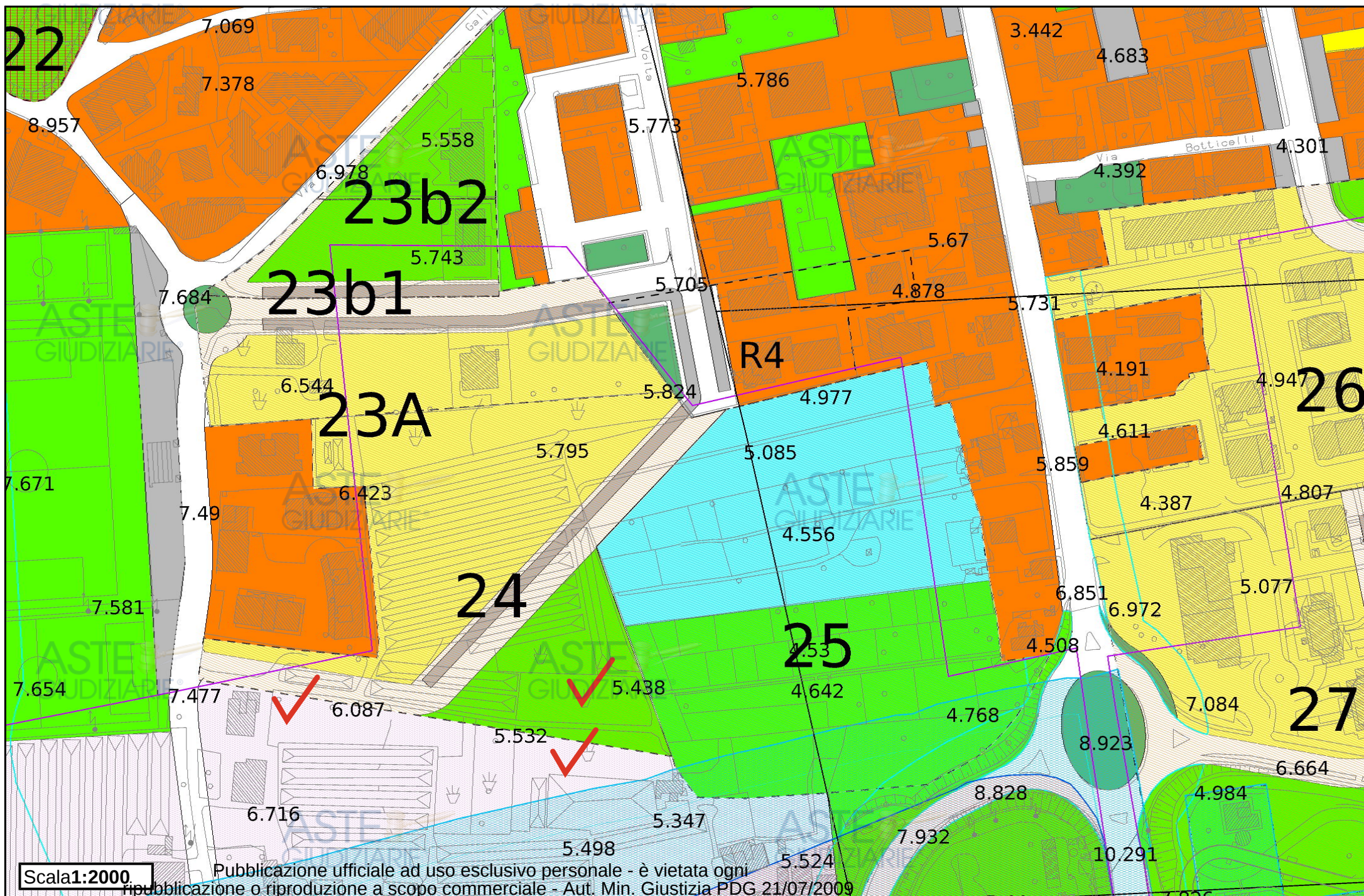
Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi;-

Titolo di occupazione : atto di proprietà

Lotto 6 valore a base asta € 108.630,00

Il perito

Geometra Paride Zallocco



N=-13200

2-Set-2025 10:46:25
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T76049/2025
Comune: (AP) GROTTAMMARE
Foglio: 11

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Particella: 72











Tribunale di Fermo
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 159/2024 RGE

in cui e' riunita la n. 11/2025

7.8- ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato
per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n.8 di 8

Creditore procedente: VULCAN SPV SRL

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice: Dott. Milena Palmisano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2025

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

Diritto pignorato: quota di [REDACTED]
[REDACTED]

Tipologia bene pignorato: appezzamento di terreno

agricolo utilizzato come vivaio per piante da
ornamento e da frutto.

Ubicazione: Ripatransone contrada tesino

Dati catastali attuali dei beni:

- NCT fg n.06 part n.500-300-460 via C.da Tesino

Metri quadri

- terreno ha 00.95.60

Stato di manutenzione : terreno con sovrastanti colture in vaso (alberi da ornamento e frutto) in parte come gli ulivi impiantati nel terreno.

Nella valutazione si terra conto solamente degli alberi radica a terra.

Differenze rispetto al pignoramento : i dati del pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi e i dati catastali

Situazione urbanistica - edilizia - catastale
irregolarità- abusi : -

Valore lordo di mercato, OMV : € 43.020,00

valori al mq utilizzato: ho reputato utilizzare il Vam (valore agricolo medio)

	sup.mq	S.u Edif. dest.	Urb	Vm/mq	
Part.					
500-460-300	9560	0	agricola	€ 4,50	€ 43.020,00

Valore di vendita forzata proposto :

In considerazione dei diversi fattori oggettivi;
- dell'andamento del mercato immobiliare in contrazione,
- dei tentativi deserti nelle aste immobiliari per beni simili,

Reputo **il Valore OMV** trovato, debba essere
abbattuto di un 10% per cui il valore da porre in

asta corrisponde ad € **38.718,00**

Occupazione : il bene è libero.

Oneri per la regolarizzazione catastale;

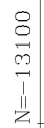
nessuna

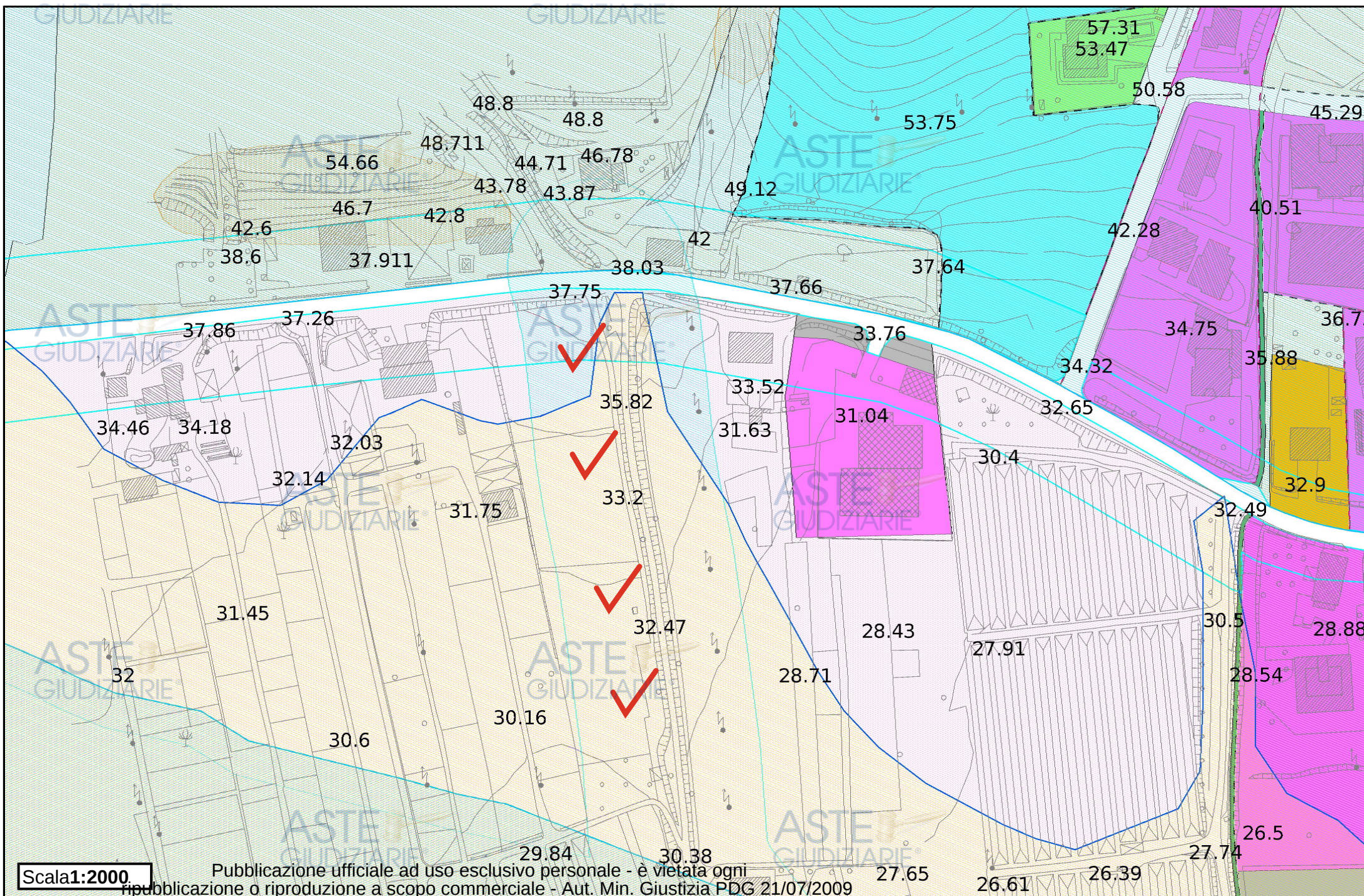
Titolo di occupazione : atto di proprietà

Lotto 8 valore a base asta € 38.718,00

Il perito

Geometra Paride Zallocco





Scala 1:2000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009