



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]
- [REDACTED]
- [REDACTED] K
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [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 .	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	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 <i>importo € 675.000,00</i>	
	- a favore BANCA DI RIPATRANSONE E FERMANO CREDITO	
	COOPERATIVO	
	- contro [REDACTED]	
	ipotecario)	
	- contro [REDACTED] (terzo datore	
	ipoteca)	
	- contro [REDACTED] (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 [REDACTED] proprietaria 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 <i>importo € 675.000,00</i>	
	- a favore BANCA DI RIPATRANSONE E FERMANO CREDITO	
	COOPERATIVO	
	- contro [REDACTED] (debitore	
	ipotecario)	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	- contro [REDACTED] (terzo datore	
	ipoteca)	
	- contro [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	
	- contro [REDACTED]	
	[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	
	- contro [REDACTED] sugli immobili	
	identificati nei lotti 5-7-8	
	- contro [REDACTED] sugli	
	immobili identificati nei lotti 1-2-3	
	2.5- <u>Intervento nella procedura</u> , decreto ingiuntivo	
	Tribunale di Fermo del 23/12/2023 n. 665/2023,	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	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.ra [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 a [REDACTED] di nuda	
	proprietà e 1/3 a [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 a [REDACTED] di nuda	
	proprietà e 1/3 a [REDACTED]	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	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.	
	████████████████████ cede in permuta 1/3 di	
	nuda proprieta' sui beni in Grottammare	
	identificati al NCEU fg 10 part 388 sub 3 (negozio	
	in via balestra) e terreni in Grottammare al NCT fg	
	11 part 219-72-74	
	████████████████████ cede in permuta 1/3 di	
	nuda proprieta' sui beni in Grottammare	
	identificati al NCEU fg 10 part 388 sub 2 (negozio	
	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)	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	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	

	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)	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

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,		
ric conducibili 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		

	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	
	coeof 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	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	



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 1/1 [REDACTED] o

[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
	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</u>	<u>= 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	

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	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

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

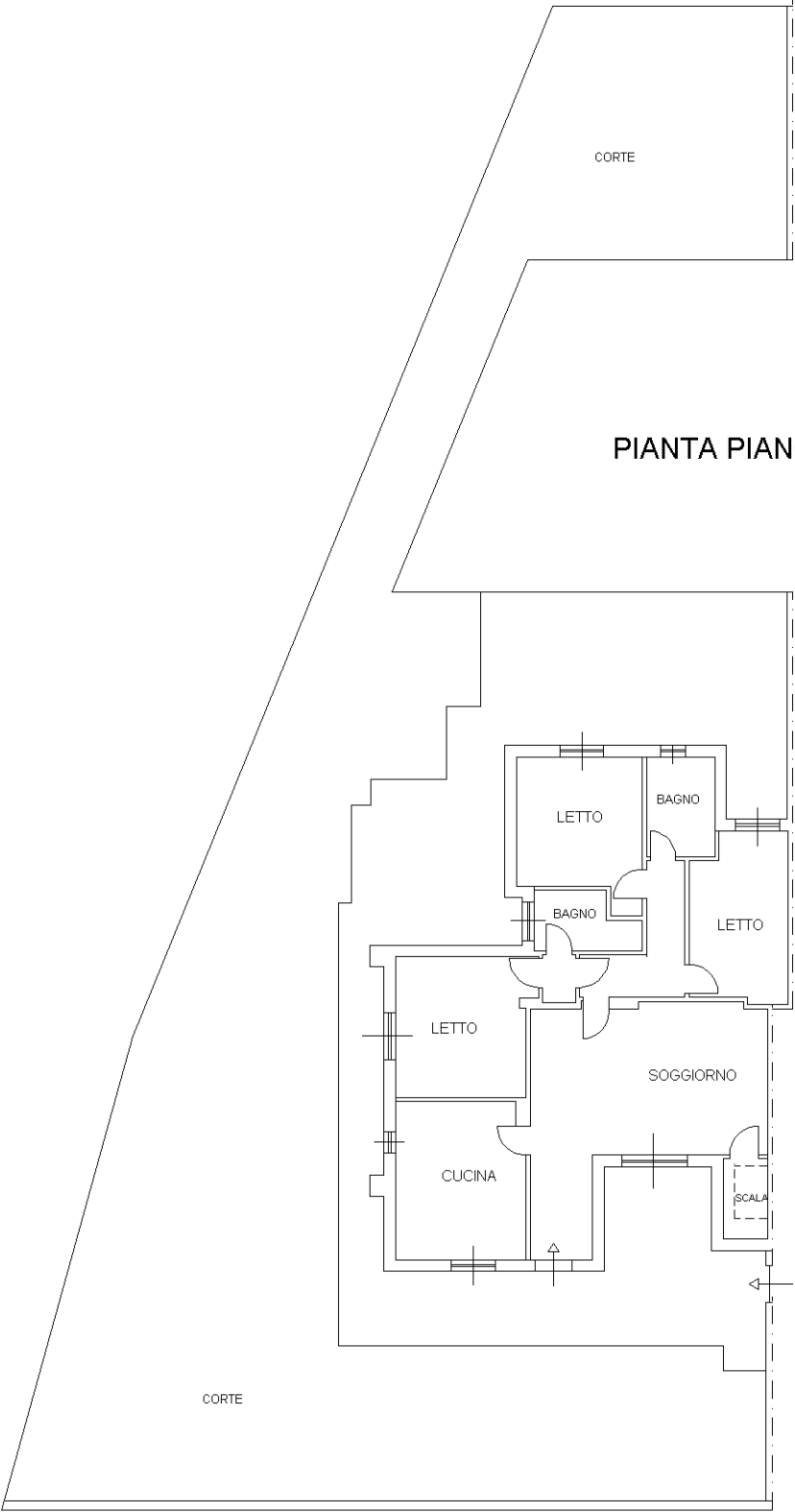
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Fermo

N. 382

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=2.70

Ultima planimetria in atti

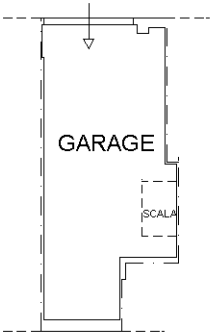


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

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:	Compilata da:
Sezione:	Belotti Daniele
Foglio: 11	Iscritto all'albo:
Particella: 1289	Geometri
Subalterno: 16	Prov. Fermo N. 382

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO H=2.50



NORD

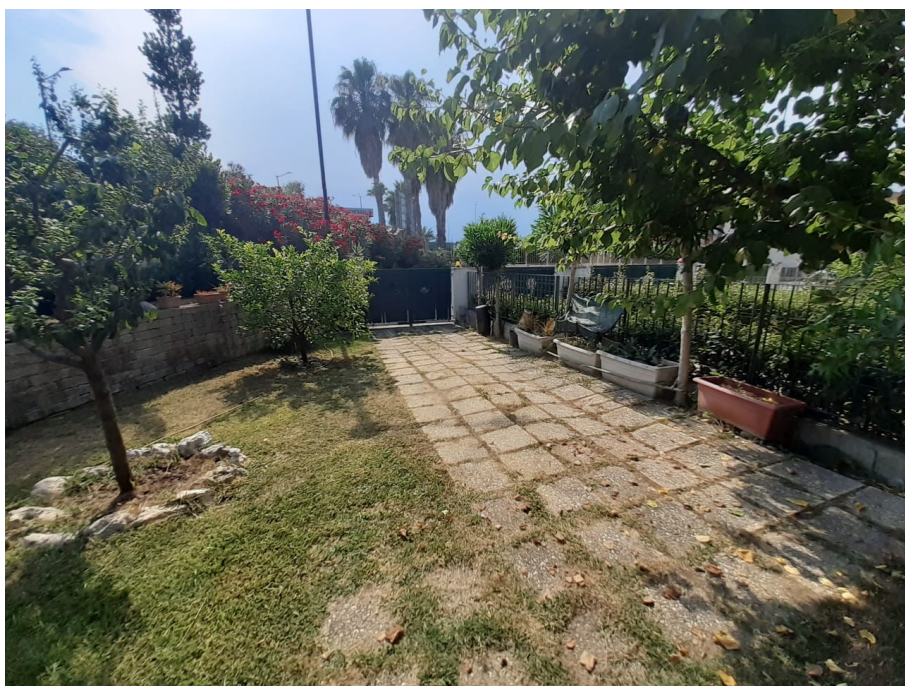
.vista ovest



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 1/1 [REDACTED]

[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	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

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		

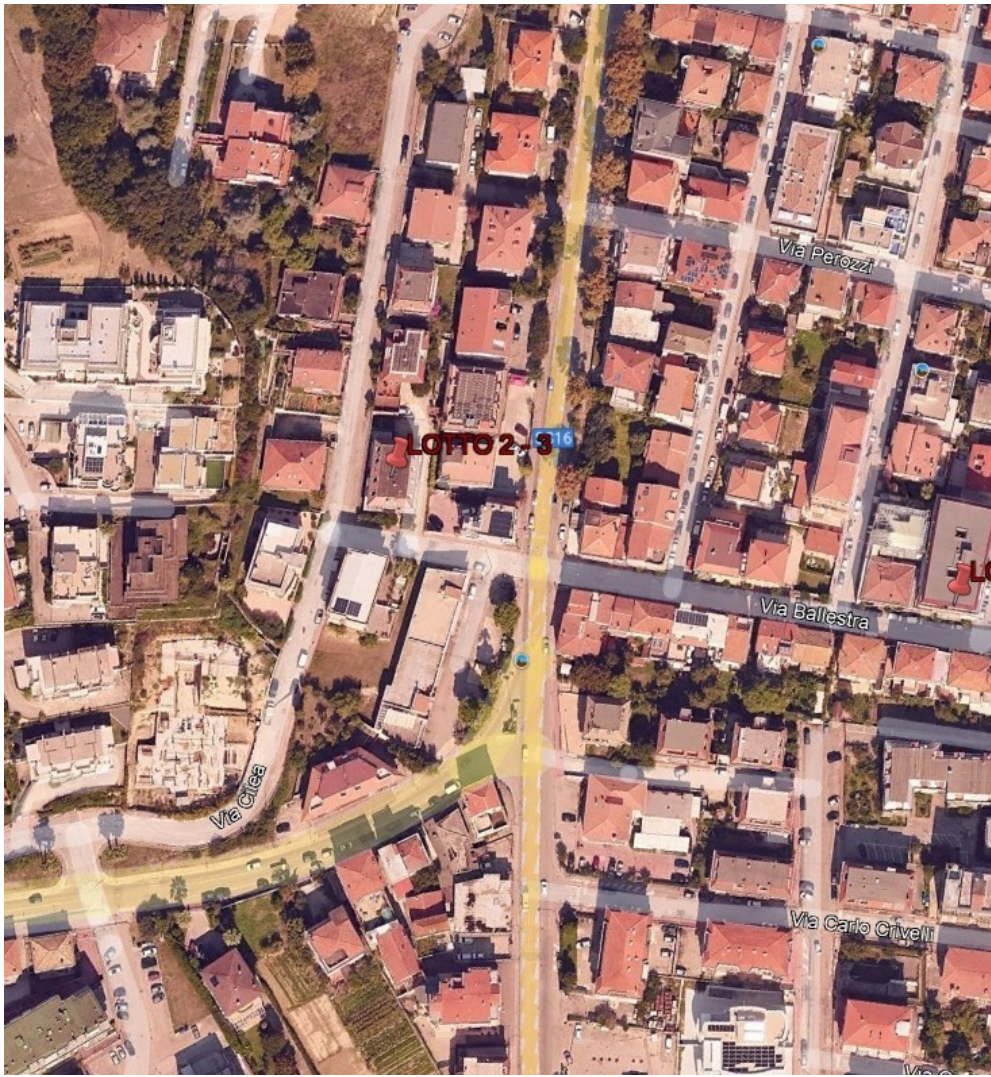
V.medio mq (p1+p2+p3) / (S1+S2+S3)	€ 1.800
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	
consistenza mq s.e.q	120
Vm/mq scaturito x Superficie	€ 1.800,00
V mercato con le stesse caratteristiche dei comparativi	
	€ 216.000,00
detrazione costi necessari per finire il bene e renderlo simile ai comparativi	
	-€ 60.000,00
Valore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

	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 € 132.600,00	
	Occupazione : il bene è occupato da soggetti terzi	
	alla procedura	
	Titolo di occupazione : contratto di locazione,	
	prorogato con scadenza marzo 2026 , l'ammontare	
	del canone corrisponde ad € 6.600,00 annui , cifra	
	congrua in base al mercato. Non opponibile alla	
	procedura	
	Oneri : non vi sono spese arretrate condominiali	
	negli ultimi due anni	
	Lotto 2 valore a base asta € 132.600,00	
	il perito	
	Geometra Paride Zallocco	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	





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



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

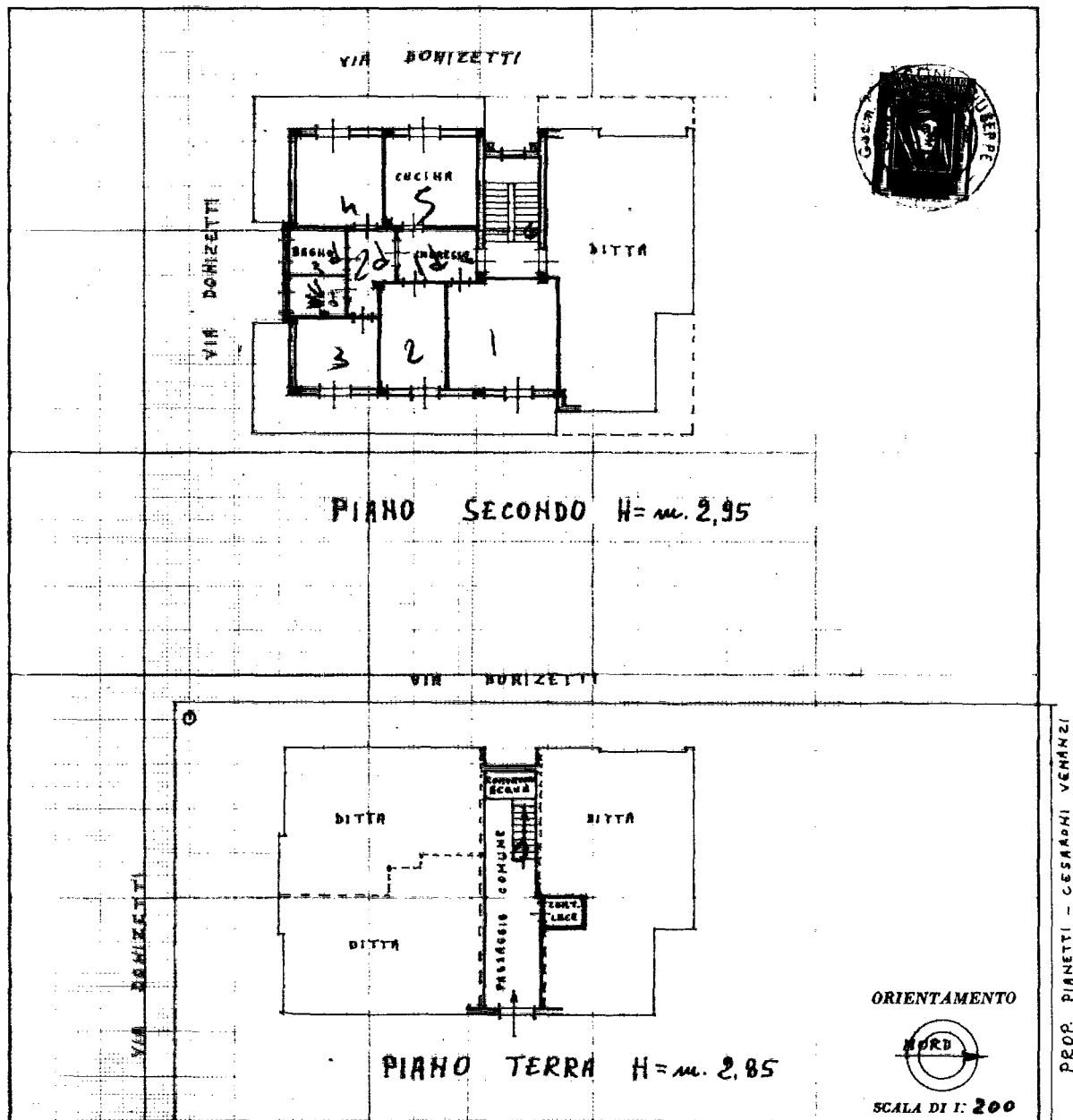
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 10 APRILE 1960, N. 663)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROTTAMMARE Via DONIZETTI
Ditta [REDACTED] (LEGGI) IL 22-7-1927.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PROP. PIANETTI - CESAAGNI VENANZI

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

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **ASCOLI PICENO**
DATA **11 OTTOBRE 1975**

Firma: *Giuseppe Meconi*

DATA

17 NOV 1975

PROT. N°

2127

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

Ultima planimetria in atti



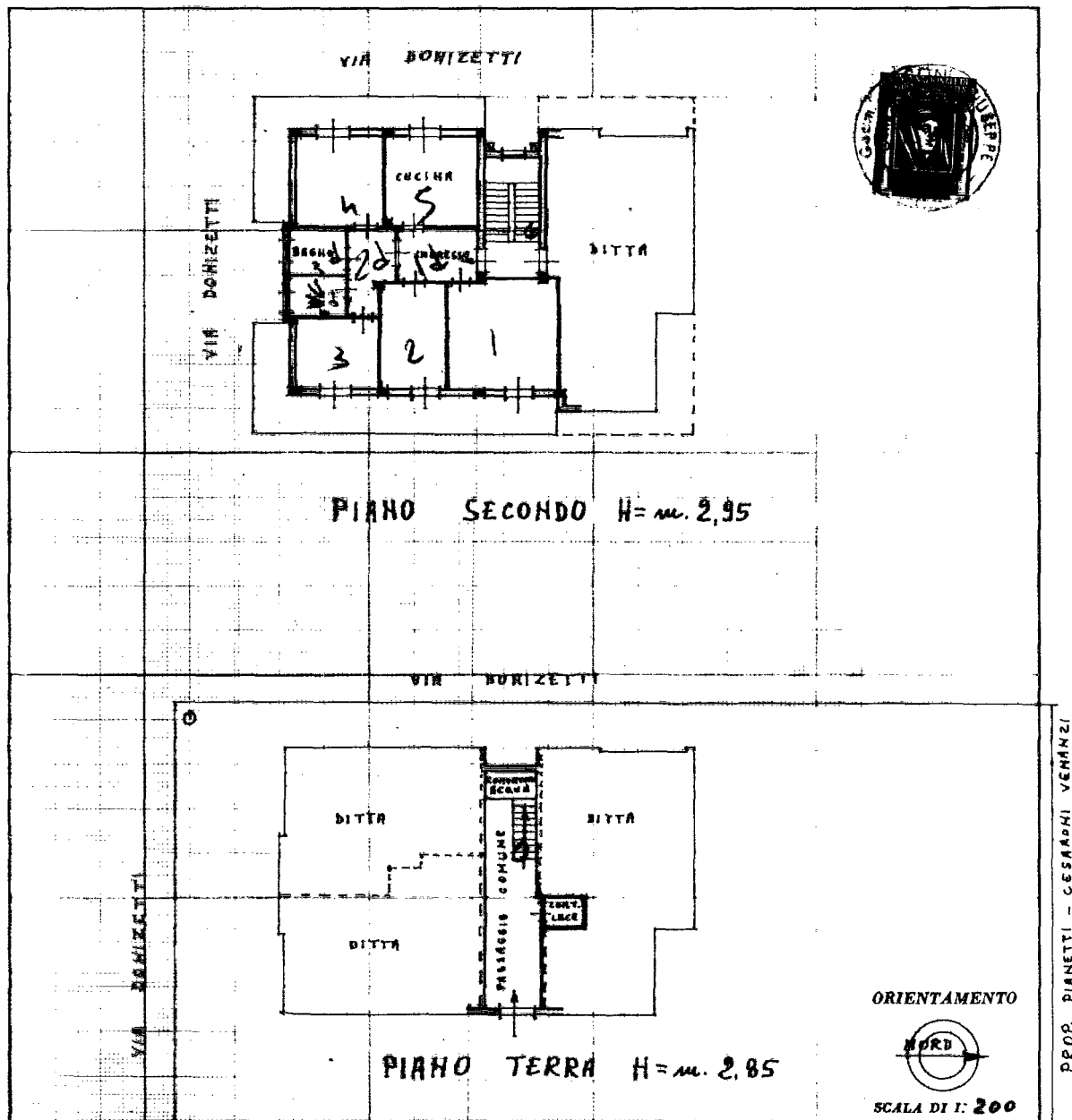
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Live
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGH 13 APRILE 1936, N. 555)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROTTOFANNE Via DONIZETTI
 Ditta [REDACTED] (LECCE) del 22-7-1927
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



PROF. PIACENTINI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

17 NOV 1979

2127

F. 8 Part 356/6
P. Acetille
H. 1000-

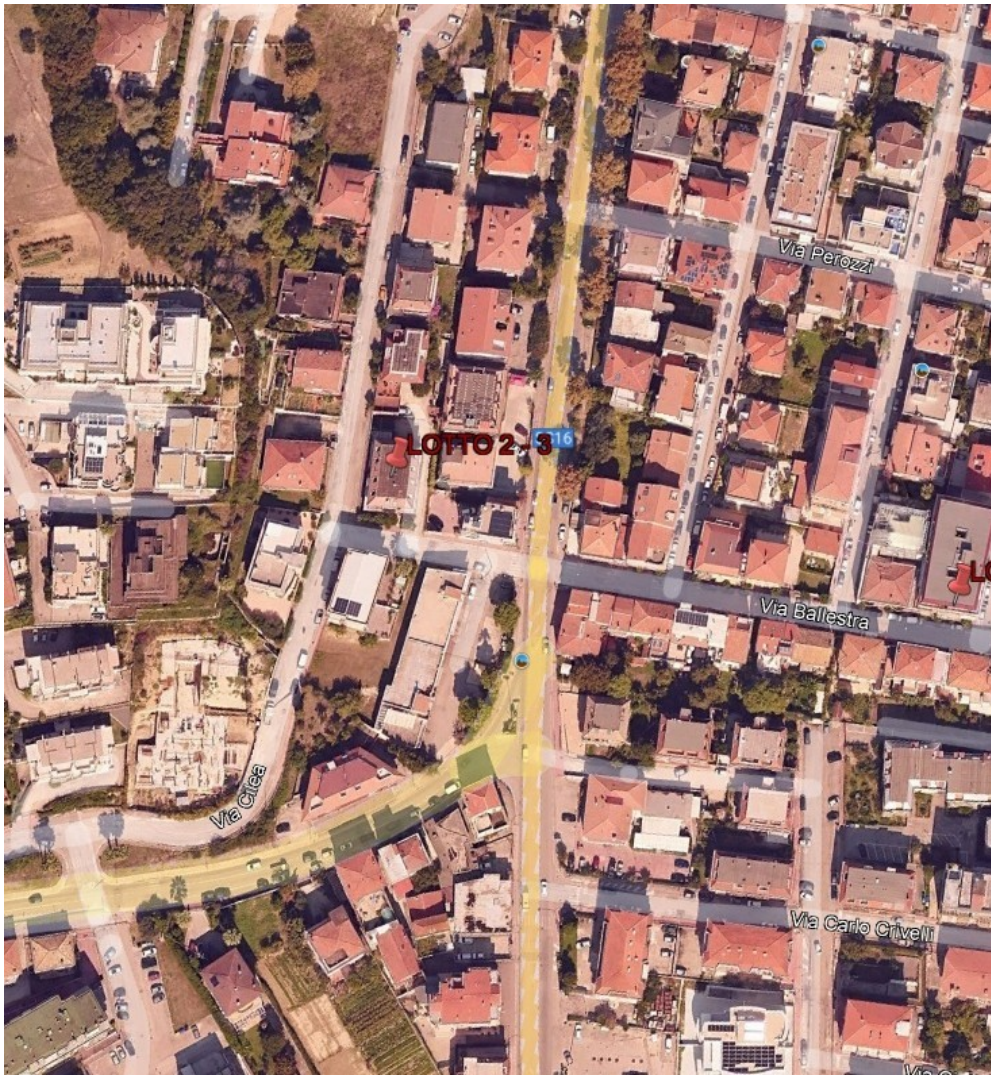
Compilata dal **GEOM. GIUSEPPE**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MECONI

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

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

DATA 11/20/75 1975

Firma:







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 1/1 [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.	
	<u>N.B L'immobile deve essere regolarizzato, a mio</u>	
	<u>avviso reputo esista un alto livello di criticità</u>	
	<u>perche possa essere eseguita la sanatoria in base</u>	
	<u>art.36 DPR 380/2001 normativa esistente al momento</u>	
	<u>che sono maturate le ragioni del credito .</u>	
	<u>L'aggiudicatario dovrà valutare con l'UTC del</u>	
	<u>Comune di Grottammare la possibilità di</u>	
	<u>fiscalizzazione dell'abuso</u>	
	Valore lordo di mercato, OMV :	€ 9.867,00
	Valore di mercato al mq utilizzato	:
	referimento ai comparativi del lotto n.2 essendo	
	circa della stessa epoca di costruzione e nelle	
	vicinanze:	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

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	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

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

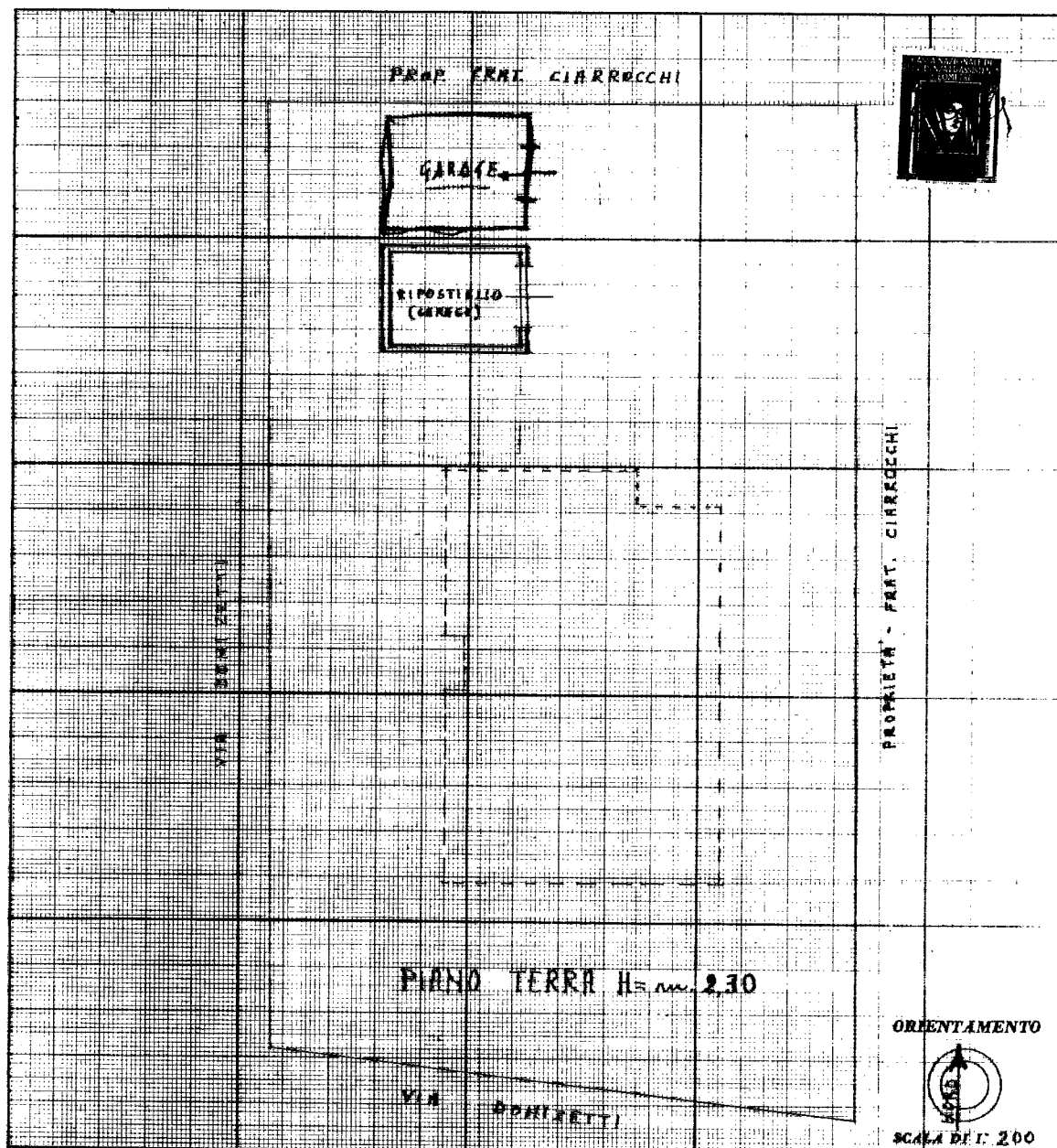
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1969, N. 662)

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROTTAMMARE Via DONIZETTI

Ditta [REDACTED] (Lecce) il 22-X-1927

Allegata alla 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. Lecce M &
M. Panchi

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

L.R.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

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]

[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 unita	
	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 .	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	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	
	Capitalizzazione reddito via Balestra	
	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;	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant’Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	- 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	
	<u>carico dell'aggiudicatario.</u>	
	Problemi particolari - informazioni utili -	
	criticità: I livello di regolarizzazione risulta	
	avere una bassissima criticità. Per cio che	
	riguarda la regolarizzazione delle difformità	
	descritte ai paragrafi precedenti (sulla situazione	
	urbanistica e catastale) <u>saranno a carico</u>	
	<u>dell'aggiudicatario/a;</u>	
	1- pratica al SUE , SCIA in sanatoria per fusione	
	di unita immobiliari costo € 1.032,00 sanzione,	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	oltre alla parcella tecnica(indicativo) € 1500,00	
	oltre oneri di legge	
	2- nuovo docfa per fusione unita immobiliari costo	
	diritti agenzia territorio € 140,00, oltre alla	
	parcella tecnica (indicativo) € 450,00 oltre oneri	
	di legge	
	<u>lotto 4 prezzo a base d'asta € 86.434,62</u>	
	Il perito	
	Geometra Paride Zallocco	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

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



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

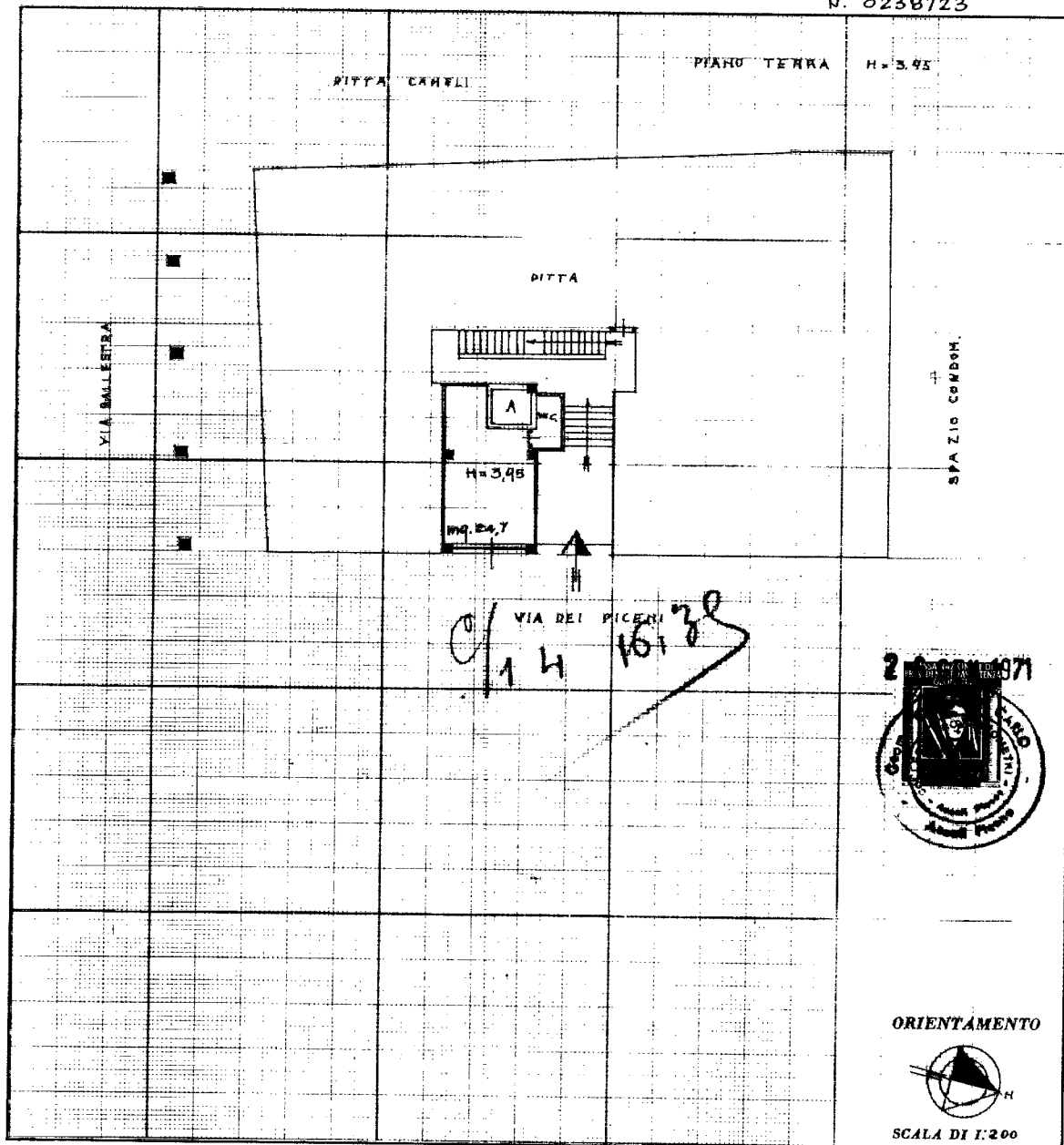
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1959, N. 652)

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

Ditta [REDACTED]

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

N. 0238723



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

10 FEB 1971

653

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

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Ascoli Piceno

DATA 26-1-1971

Firma: Carletti

Ultima planimetria in atti

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



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Grottammare Via

Ditta [REDACTED]

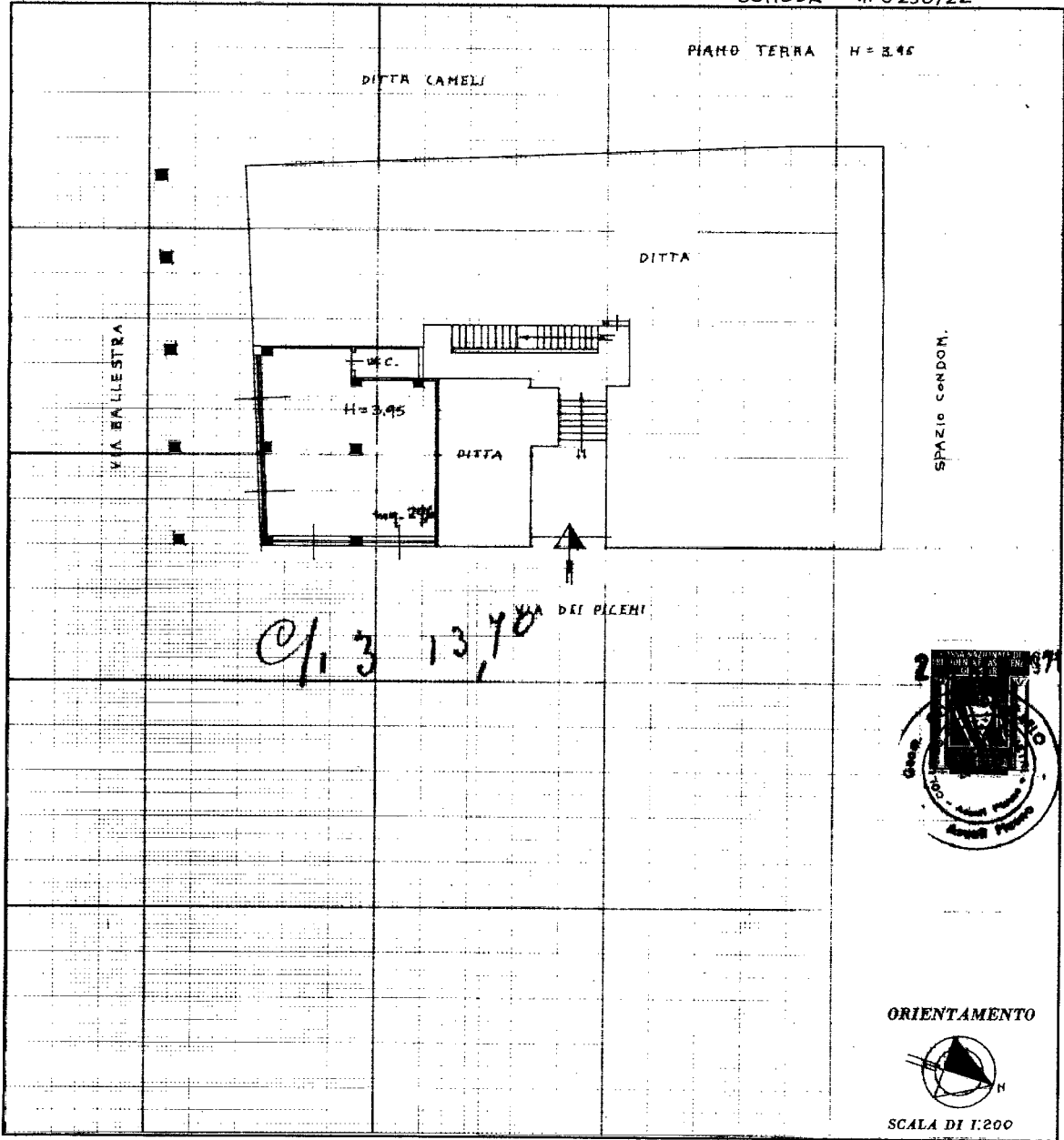
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Arcoli Piceno

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

B

SCHEDA n. 0238722



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

18-7-1971

654

10/388/2

Compilata dal Geom. C. Odoradi

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Arcoli Piceno

DATA 26-1-1971

Firma:

C. Odoradi

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO





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]

[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

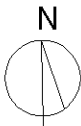
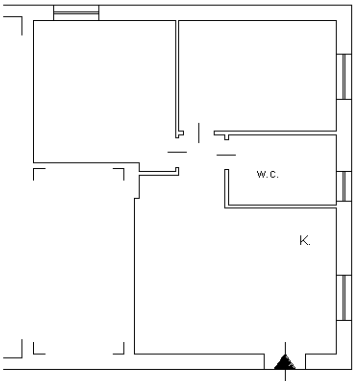
Prov. Ascoli

N. 459

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H= 2,95



Ultima planimetria in atti







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	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

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;

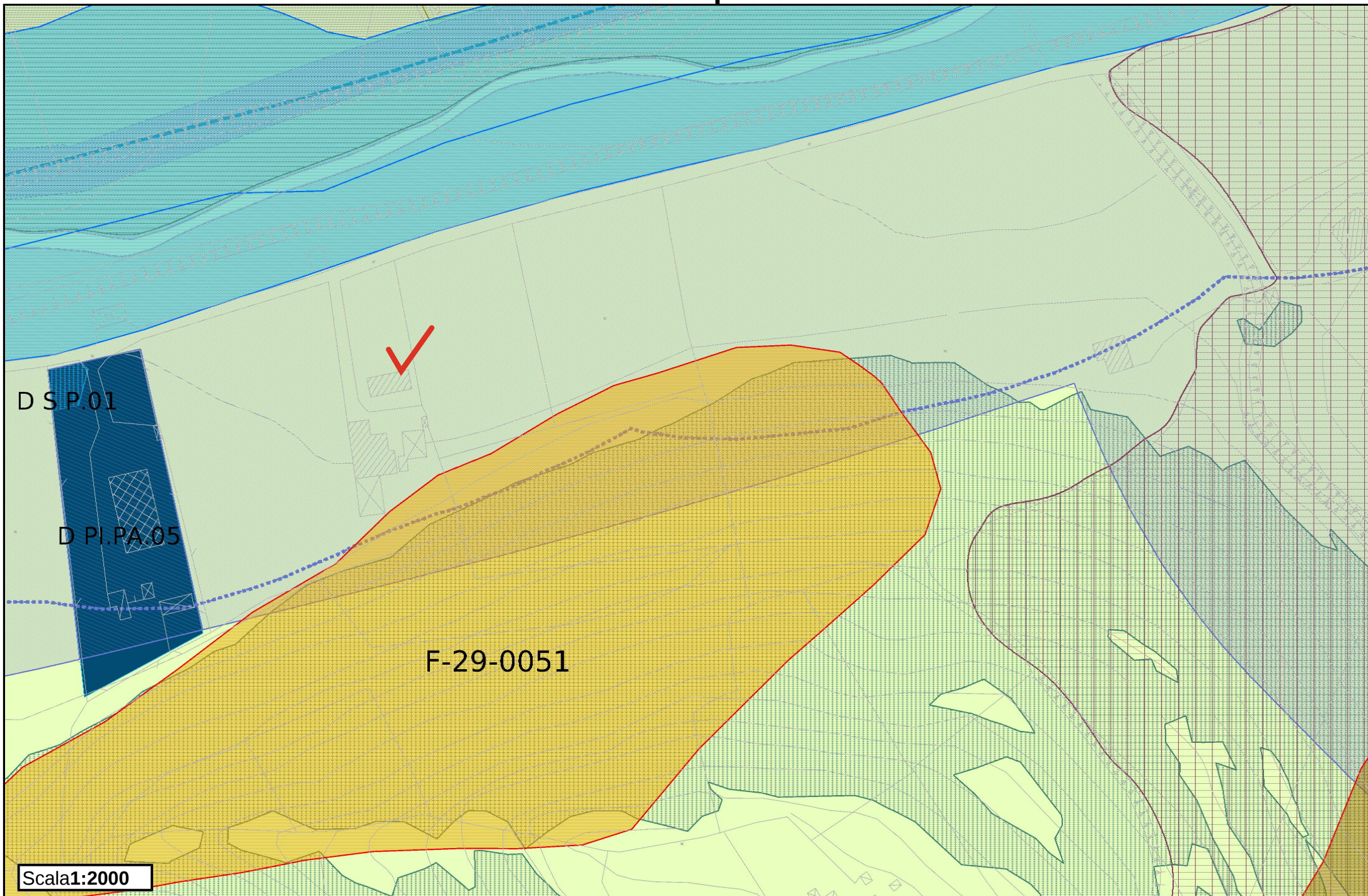
- dell'andamento del mercato immobiliare in
contrazione,

- 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><u>- € 1.500,00 per la rimozione</u></i>	
	<i><u>- € 140,00 di diritti agenzia entrate, ed € 400,00</u></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 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	



Comune di Ripatransone



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

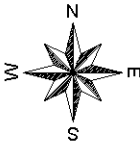
N. 1189

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

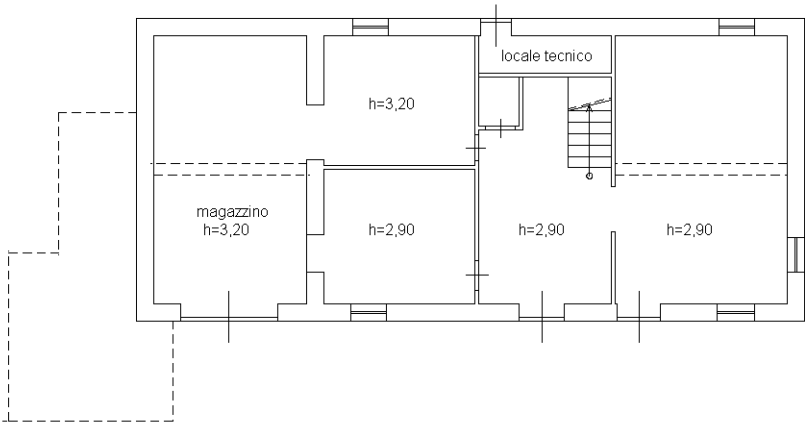
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli

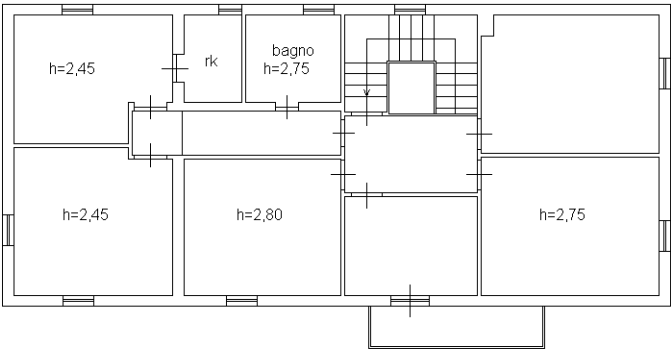
N. 1189

Scheda n. 1

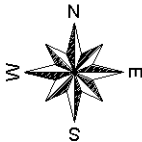
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

VISTA 1



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]

[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

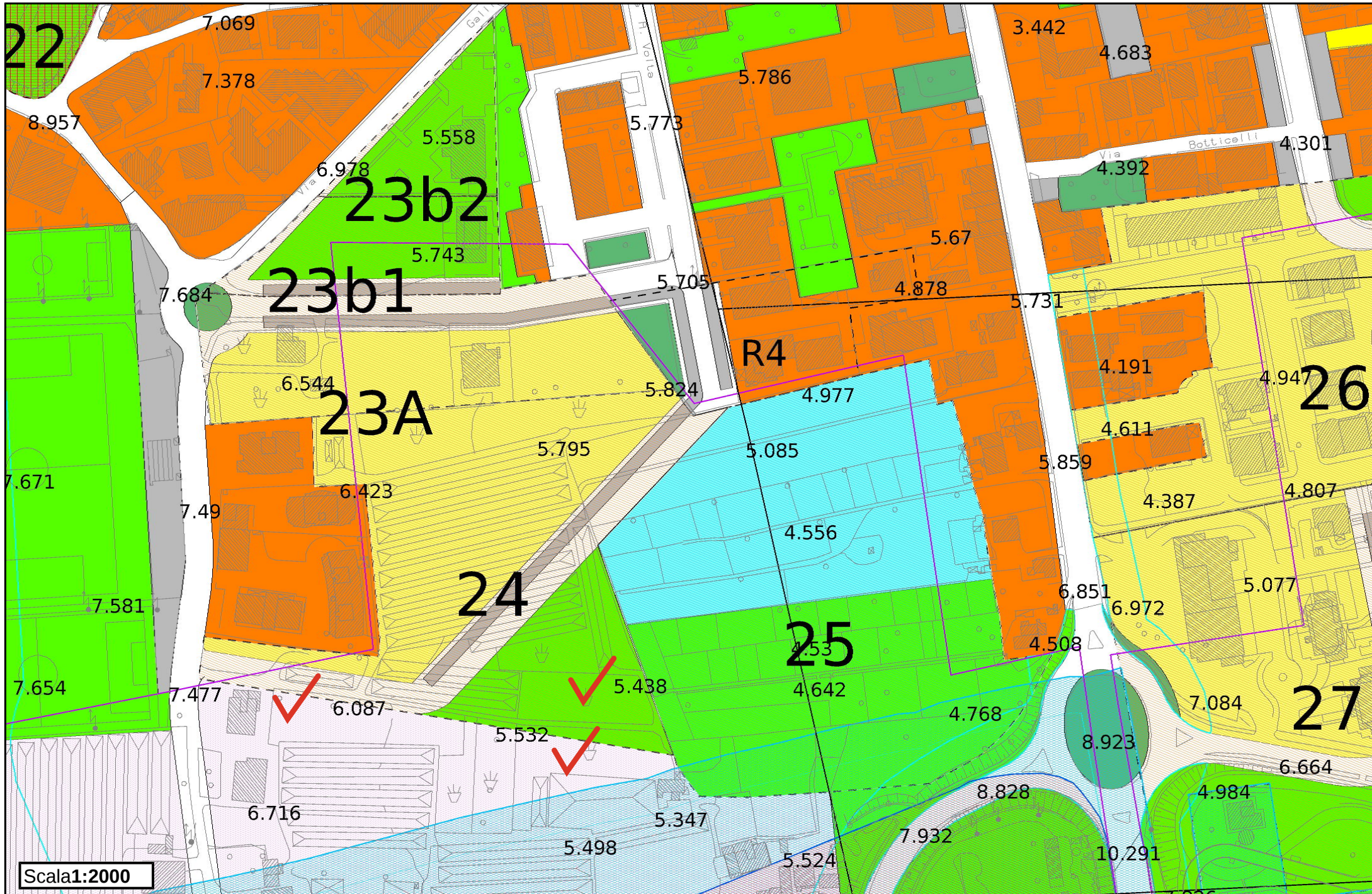
Dati catastali attuali dei beni:

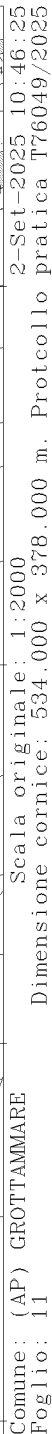
NCT fg n. 11 part n. 72-74-219

	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.																																					
	<table><tr><td>Grottammare</td><td>Terreno</td><td colspan="4">ricompreso pn 25 - p (uso vivaio) LOTTO 7</td></tr><tr><td></td><td>sup.mq</td><td>S.u</td><td>Edif. dest. Urb</td><td>Vm/mq</td><td></td></tr><tr><td>Part. 219-74</td><td>2250</td><td>615</td><td>artig.</td><td>€ 35,00</td><td>€ 78.750,00</td></tr><tr><td>Part 219-74</td><td>1620</td><td>0</td><td>agricola</td><td>€ 5,00</td><td>€ 8.100,00</td></tr><tr><td>Part.72</td><td>1170</td><td>312</td><td>Art-Resid</td><td>€ 35,00</td><td>€ 40.950,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>€ 127.800,00</td></tr></table>	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	
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																																	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it																																					

	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	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

Grottammare











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;	
	<i>nessuna</i>	
	Titolo di occupazione : atto di proprietà	
	Lotto 8 valore a base asta € 38.718,00	
	Il perito	
	Geometra Paride Zallocco	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	



Comune: (AP) GROTTAMMARE
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T85171/2025
2-Set-2025 11:1:31

Grottammare

