



Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 49/2025 RGE

Giudice: Dott.ssa Giorgia Cecchini

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:

(**[REDACTED]**)

Debitore esecutato :

- **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** **[REDACTED]** il

[REDACTED] c.f. **[REDACTED]** - Proprieta' 1/2

- **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** **[REDACTED]** il

[REDACTED] -Proprieta' 1/2

1.0- Beni pignorati oggetto di esecuzione :

Vista l'entità dei beni, le caratteristiche
oggettive, ho reputato opportuno procedere alla
formazione di **n. 3 lotti** da porre in vendita ;

	- Lotto n.1 di 2 appartamento p.2, in via	
	f.Cavallotti civ 11-13 in Montegranaro al NCEU fg	
	n.19 part. n.310 sub 3 A/2 vani 5 € 79.145,55	
	- Lotto n.2 di 3 magazzino p.t, in via f.Cavallotti	
	civ 7 in Montegranaro al NCEU fg n.19 part. n.310	
	sub 12 C/2 consistenza MQ 95 € 71.042,00	
	- Lotto n.3 di 3 magazzino p.t,-1-2, in via	
	f.Cavallotti civ 7 in Montegranaro al NCEU fg n.19	
	part. n.310 sub 13-14 categoria C/2 consistenza	
	congiunta mq 388 € 64.160,00	
	La specifica di ogni lotto è riportata negli	
	intercalari allegati alla presente .	
	2.0- Oneri e vincoli gravanti sui beni	
	2.1 IPOTECA VOLONTARIA , iscritta il 21.12.2011 ai	
	nn. 10058/1927, nascente da concessione a garanzia	
	di mutuo fondiario del 20.12.2011 ai rogiti del	
	Notaio Mori Alessandro da Fermo, rep. n°	
	14873/6098, a favore della [REDACTED]	
	[REDACTED] - codice fiscale	
	01377380421, domicilio ipotecario eletto Ancona Via	
	Menicucci 4/6 e contro [REDACTED] nato a	
	[REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale	
	[REDACTED], [REDACTED] nata a	
	[REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	██████████ e ██████████ nata a	
	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████, per un montante ipotecario di €	
	500.000,00 ed un capitale di € 250.000,00. Durata	
	19 anni avente per oggetto	
	2.2 ATTO GIUDIZIARIO, trascritto il 09.10.2024 ai	
	nn. 9159/6852, nascente da accettazione tacita	
	d'eredità del 08.07.2024, Tribunale di Fermo, rep.	
	n° 4, a favore di ██████████ nato a	
	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████ ed ██████████ nata a	
	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████ e contro ██████████ nato a	
	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████ avente per oggetto	
	2.3 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, PIGNORAMENTO	
	trascritto il 06.05.2025 ai nn. 4182/2904, nascente	
	da verbale di pignoramento immobili del 08.04.2025,	
	Unep Tribunale di Fermo, rep. n° 470, a favore di	
	██████████ con ██████████ - codice fiscale	
	██████████ e contro ██████████ nato a	
	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████ ed ██████████ nata a	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████, importo € 402.091,00	
	3.0- Titoli di Provenienza	
	3.1- Successione denuncia n.22 volume 266, presentata	
	all'Ufficio del Registro di Fermo il 16.07.2002,	
	trascritta il 23.09.2002 ai nn. 7364/4977, apertasi	
	il 18.02.2002, in morte di ██████████ nato ██████████	
	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████.	
	3.2- TRASCRIZIONE del 21.12.2011 ai nn. 10057/6350,	
	nascente da atto di accettazione tacita	
	dell'eredità di ██████████ nato a ██████████	
	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████, da parte di ██████████ A nata	
	██████████ il ██████████ codice	
	fiscale ██████████, ██████████ nato a	
	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████ e ██████████ nata a	
	██████████ il ██████████ codice fiscale	
	██████████, pubblicato in riferimento	
	all'atto notarile pubblico del 20.12.2011 ai rogiti	
	del notaio Mori Alessandro di Fermo, rep. n.	
	14873/6098, (ipoteca volontaria)	
	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- Abitazione al piano secondo in Montegranaro	
	via f. Cavallotti al NCEU fg n. 19 part n.310 sub	
	n.3 occupata da locazione sei anni in corso, con	
	scadenza 31/01/2030, per un canone annuo pari ad €	
	4.800,00 non opponibile - Lotto 1	
	4.2- Magazzino al piano terra in Montegranaro via	
	f. Cavallotti al NCEU fg n. 19 part n.310 sub n.12	
	occupato da locazione sei+sei in corso con scadenza	
	data 12/03/2029, per un canone annuo di € 5.400,00	
	non opponibile - Lotto 2	
	4.3- Non esiste nessuna forma di contratto e	
	nessuna occupazione per il restante lotto in	
	Montegranaro via f. Cavallotti al NCEU fg n. 19	
	part n.310 sub n.13-14, (vedere elab. 7.3 capitolo	
	oneri e costi vanno eseguite opere di risanamento	
	ambientale) . Lotto 3	
	5.0- Spese di gestione degli immobili (condominio)	
	Tutte le unita immobiliari che formano i lotti in	
	oggetto della perizia non hanno una gestione	
	condominiale per le parti comuni.	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	Si fa notare ai futuri aggiudicatari che in catasto	
	non risulta un elaborato planimetrico da cui si	
	possa individuare una ripartizione della corte	
	con le pertinenze dei vari sub presenti, reputo che	
	la stessa corte sia oggettivamente comune a	
	tutti le unita immobiliari contenute nell'intero	
	fabbricacoo e, non solo a quelli oggetto di	
	esecuzione ;	
	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 Comparison-	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	Approach, 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 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	
	coef 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 con planimetrie,ubicazione, foto.	
	- manifesto d'asta	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

Negli intercalari indicati con i numeri 7.1-7.2-7.3 sono descritti i lotti posti in vendita, il valore, gli oneri a carico dell'aggiudicatario e, le situazioni da sanare e bonificare.

L'interessato preventivamente all'offerta dovrà confrontarsi con L'ufficio tecnico urbanistica del Comune di Montegranaro per chiarire eventuali aspetti onerosi urbanistici sui cambi destinazione avvenuti solo a livello catastale e non urbanistico come evidenziato negli intercalari 7.1-7.2-7.3 .

Il perito

Geometra Paride Zallocco

vista generale dell'ubicazione dei lotti



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

Ispezione telematica

n. T1 120925 del 23/03/2026

Inizio ispezione 23/03/2026 16:51:19

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4182

Registro particolare n. 2904

Presentazione n. 3 del 06/05/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 08/04/2025

Autorità emittente UNEP TRIBUNALE DI FERMO

Sede FERMO (FM)

Numero di repertorio 470

Codice fiscale 810 116 00442

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F522 - MONTEGRANARO (FM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 310 Subalterno 3

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani

CIVILE

Indirizzo VIALE FELICE CAVALLOTTI

N. civico 11-13

Immobile n. 2

Comune F522 - MONTEGRANARO (FM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 310 Subalterno 13

Ispezione telematica

n. T1 120925 del 23/03/2026

Inizio ispezione 23/03/2026 16:51:19

Richiedente ZLLPRD

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4182

Registro particolare n. 2904

Presentazione n. 3 del 06/05/2025

Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE FELICE CAVALLOTTI			N. civico	7
Immobile n.	3				
Comune	F522 - MONTEGRANARO (FM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 19	Particella	310	Subalterno	14
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE FELICE CAVALLOTTI			N. civico	7
Immobile n.	4				
Comune	F522 - MONTEGRANARO (FM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 19	Particella	310	Subalterno	12
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIALE FELICE CAVALLOTTI			N. civico	11-13

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale F [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Ispezione telematica

n. T1 120925 del 23/03/2026

Inizio ispezione 23/03/2026 16:51:19

Richiedente ZLLPRD

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

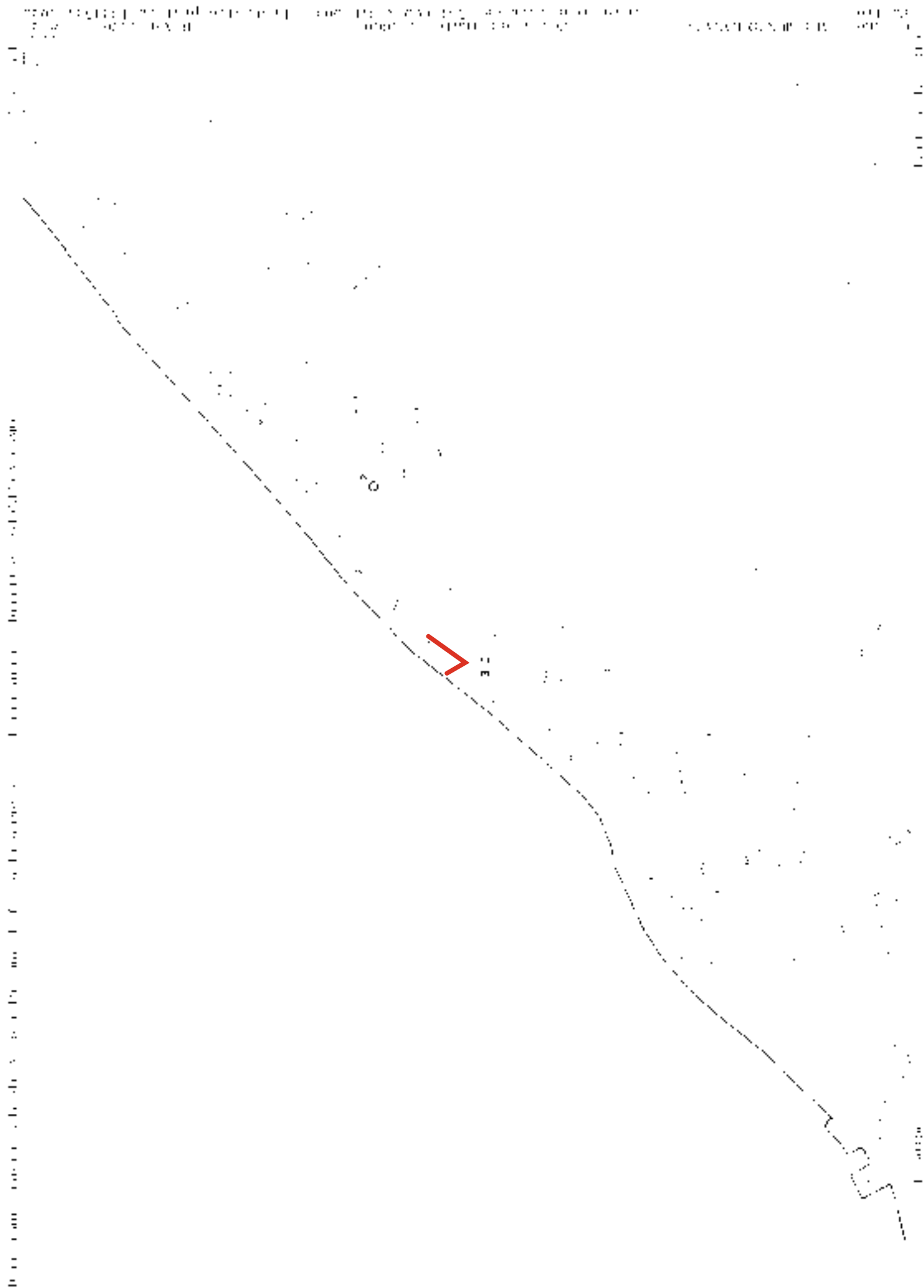
Registro generale n. 4182

Registro particolare n. 2904

Presentazione n. 3 del 06/05/2025

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare





Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 49/2025 RGE

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 3

Creditore procedente: [REDACTED]

[REDACTED]

Debitore esecutato : [REDACTED]

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] - Proprieta' 1/2

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] -Proprieta' 1/2

Tipologia bene pignorato: abitazione al piano 2

facente parte di un edificio plurifamiliare a tre

livelli senza condominio.

Ubicazione: Montegranaro via f. Cavalloti 13

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, fg n. 19,

p.lla n. 310, sub. n. 3 (A/2)

Consistenza (calc.SL) mq 125 abitazione+(Snr

veranda lato strada mq 15 e balcone mq 6) ;

Stato di Conservazione ; epoca costruttiva anni 70

in uno stato di conservazione buono

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

	S.u 155 X 1 = mq 125,00	
	<u>Snr 6 x 0,50 = mq 3,00</u>	
	<u>Snr 15 x 0,50 = mq 7,50</u>	
	S.equivalente mq 135,50	
	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 non	
	corrisponde con i titoli rilasciati, emergono	
	alcune difformità nelle dimensioni entro la	
	tolleranza di legge . La planimetria catastale non	
	riporta con lo stato dei luoghi e le planimetrie	
	urbanistiche.	
	Non è riportato il balcone lato sud e la chiusura a	
	veranda del balcone lato nord. Deve essere fatto un	
	nuovo docfa .	
	Abitazione al piano secondo, pianta rettangolare	
	raggiungibile con scala comune (privo di ascensore)	
	. Edificio risalente anni 70, struttura portante in	
	muratura e solai gettati in opera in laterocemento.	
	Composizione interna due camere matrimoniali ,	
	cucina , ripostiglio soggiorno e bagno.	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant’Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

Verso viale cavallotti la terrazza è stata trasformata in veranda con chiusura da veti su infissi in alluminio.

Le pavimentazioni sono in graniglia , gli infissi in legno, l'impiantistica elettrica e idrica è risalente all'epoca della realizzazione, con delle messe a norma negli anni. L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale caldaia a metano con radiatori in ghisa

Valore lordo di mercato, OMV : € 87.939,50

Date/valori comparabili reperiti :

LOTTO 1

comparativi nell'arco di mt min 100 max 400

annuncio immobiliare	dist. mt 0
abitazione	
via f. cavallotti	
consistenza mq	112
Sup. accessorie	
Prezzo € 47.000,00	

vendita forzata	dist. mt 150
abitazione	
via zaccagnini	
consistenza mq	120
Sup. accessorie	
Prezzo € 89.000,00	

annuncio immobiliare	dist. mt 200
abitazione	
via via zaccagnini	
consistenza mq	212
Sup. accessorie	
Prezzo € 151.950,00	

V.medio mq (p1+p2+p3) / (S1+S2+S3)	€ 649
------------------------------------	-------

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	
consistenza SU mq	125
SNR mq 6 (coeff 0,5)	3
SNR mq 15 (coeff 0,5)	7,5
Vm/mq scaturito x Superficie	€ 649,00

V mercato con le stesse caratteristiche dei comparativi	€ 87.939,50
detrazione costi necessari per finire il bene e renderlo simile ai comparativi	€ 0,00

Valore di mercato omv	€ 87.939,50
------------------------------	--------------------

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 **€ 79.145,55**

Occupazione : il bene è occupato dall'affittuario

Titolo di occupazione : contratto di locazione
scadenza, 31/01/230

Oneri condominiali: non esiste condominio

Oneri per la regolarizzazione catastale/ediliza;

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi;

- redazione nuovo docfa + spese tecniche € 450,00

oltre diritti catastali € 70,00

- redazione sanatoria urbanistica per realizzazione

balcone a sud con finestra, chiusura del balcone a

veranda lato nord, modifica ingresso. SCIA in

sanatoria quantificabile indicativamente in €

1032,00 + spese tecniche € 2500,00, pratica al

Genio civile per balcone e apertura finestra, spese

tecniche € 1200,00, sanzioni, € 1500,00.

Spesa di regolarizzazione € 6.230,00 salvo nuove

disposizioni della normativa al momento

dell'aggiudicazione

Lotto 1 valore a base asta € € 79.145,55

il perito

Geometra Paride Zallocco

foto











Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Dati della richiesta	Comune di MONTEGRANARO (Codice:F522)		
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO		
	Foglio: 19 Particella: 310 Sub.: 3		

INTESTATI

1				(1) Proprieta' 1/3
2				(1) Proprieta' 1/3
3				(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			19	310	3			A/2	3	5 vani	Totale: 127 m² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m²	Euro 242,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano 2											
Notifica							Partita		1000119		Mod.58		403

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F522 - Foglio 19 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	310	3			A/2	3	5 vani		Euro 242,73 L. 470.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano 2										

Notifica		Partita		1000119		Mod.58		403						
Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/03/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)														
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			19	310	3			A/2	3	5 vani		Euro 0,35 L. 675	VARIAZIONE del 17/03/1975 in atti dal 28/06/1999 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 729.1/1975)	
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano 2												
Notifica		Partita			1000119			Mod.58		403				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F522 - Foglio 19 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	
1		19	310	3	
Indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI Piano 2					
Notifica	Partita		405	Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3
2			(1) Proprieta' 1/3
3			(1) Proprieta' 1/3



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/2002 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 266 n. 22 registrato in data 19/07/2002 - DICHIARAZ. SUCCESSIONE Volture n. 3700.1/2003 - Pratica n. 74584 in atti dal 06/05/2003		
-------------------	--	--	--

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/03/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 18/02/2002
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 17/03/1975 in atti dal 28/06/1999 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 729.1/1975)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 17/03/1975
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Litt
241

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Prodotto dall'immobile situato nel Comune di **MonteGranaro** in **CAVALLOTTI**

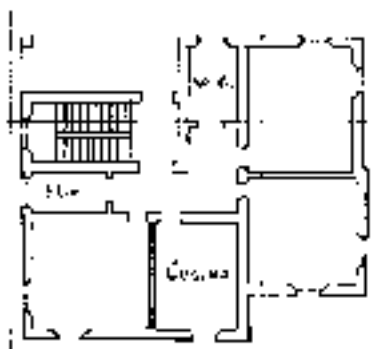
Indirizzo **[redacted]** n. **[redacted]**

Indirizzo alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **420/1500**

Atto di modificazione
del Catasto

VIALE CAVALLOTTI

PIANO SECONDO
n. 250



ORIENTAMENTO



Scala di 1:500

CATASTO EDILIZIO URBANO - CATASTO EDILIZIO URBANO	
Indirizzo [redacted] Indirizzo alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di 420/1500	Indirizzo alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di 420/1500 Indirizzo alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di 420/1500 Indirizzo alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di 420/1500

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/03/1975 - Data: 28/07/2025 - n. T37449 - [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2025 - Comune di MONTEGRANARO(F522) - < Foglio 19 - Particella 310 - Subalterno 3 >
10
VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano 2



Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 49/2025 RGE

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.1 di 3

Creditore procedente: [REDACTED]

[REDACTED]

Debitore esecutato : [REDACTED]

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (FM) il

[REDACTED] c.f. [REDACTED] - Proprieta' 1/2

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] -Proprieta' 1/2

Tipologia bene pignorato: magazzino al piano terra

facente parte di un compendio con altre unita

immobiliari senza costituzione di condominio.

Ubicazione: Montegranaro via f. Cavalloti

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, fg n. 19,

p.lla n. 310, sub. n. 12 (C/2)

Consistenza (calcolo SL) mq 95 ;

Stato di Conservazione ; epoca costruttiva anni

60/70 in uno stato di conservazione buono.

	Pianta rettangolare con un ambiente principale	
	aperto, rifinito con pavimentazione in listoni di	
	SPC, impiantistica conforme, riscaldamento ad	
	areotermi, infissi in ferro con vetri singoli.	
	Spazi secondari accessori, locale magazzino e	
	servizi igienici. Sul fronte con via f. Cavallotti	
	si aprono due vetrature di cui una e' l'ingresso.	
	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.	
	Va specificato che lo stato della destinazione da	
	negozio a quella attuale di magazzino non è stato	
	variato a livello urbanistico ma, solo	
	catastalmente, motivando il cambio di categoria	
	per la perdita dei requisiti e senza necessita di	
	opere edilizie .	
	La costruzione risale all'epoca ante 1967, ad oggi	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

il cambio della destinazione a magazzino nella zona residenziale reputo che sarebbe stato, se pure senza opere a titolo oneroso per cio che riguarda opere primarie e secondarie. Detto cio

l'interessato all'acquisto letta la perizia, valuti preventivamente con l'ufficio urbanistica tale situazione.

Valore lordo di mercato, OMV : € 83.900,71

Date/valori comparabili reperiti :

LOTO 2

stima in base alla capitalizz dei redditi

locazione contratto in essere	
piano terra sub 12	€ 450 mensili
via f. cavallotti	
consistenza mq	94
Sup. accessorie	
canone annuo	€ 5.400,00
imu	-€ 452,00
imposta reg	-€ 108,00
q rintegraz 2% Ca	-€ 108,00
	€ 4.732,00
saggio cpitaliz	0,0564
Valore omv	€ 83.900,71

Valore di vendita forzata proposto :

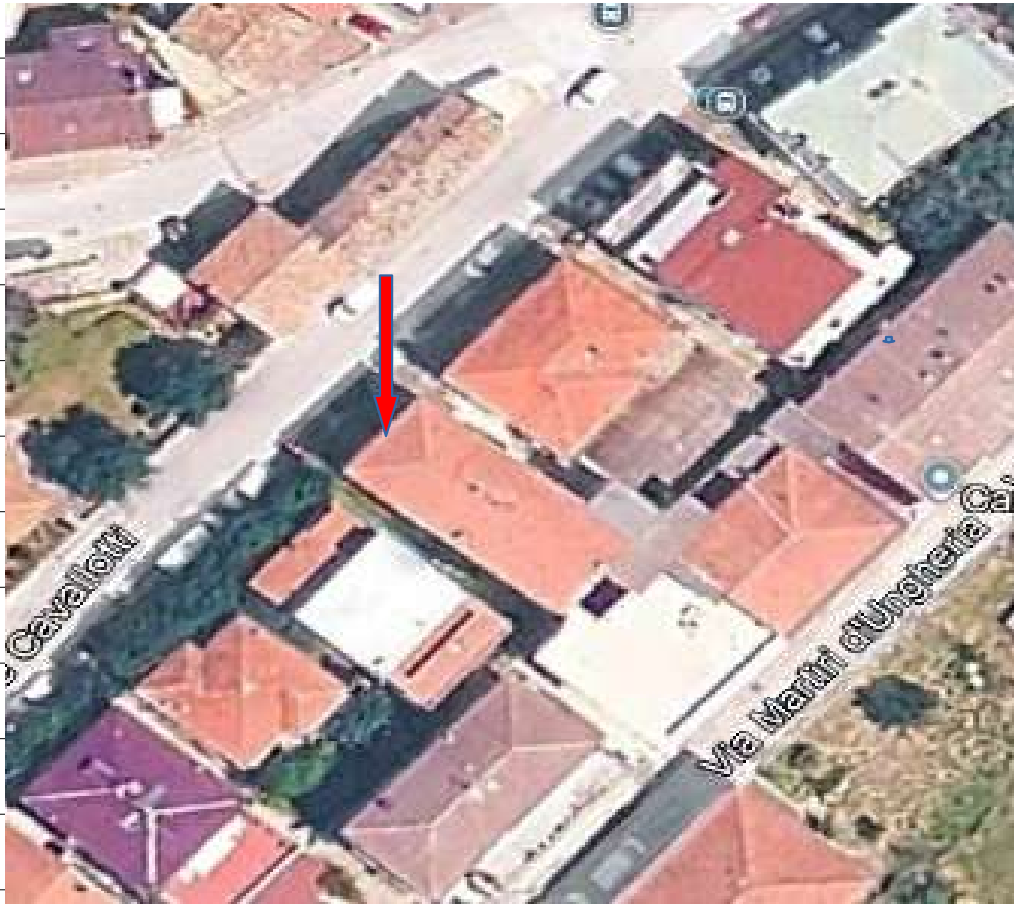
In considerazione dei diversi fattori oggettivi;

- 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 € 71.042,00	
	Occupazione : il bene è occupato dall'affittuario	
	Titolo di occupazione : contratto di locazione	
	scadenza, 12/03/2029	
	Oneri : non esiste condominio	
	Oneri per la regolarizzazione catastale;-	
	<i>non ci sono costi da sostenere il bene è conforme</i>	
	Lotto 1 valore a base asta € 71.042,00	
	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	

foto







Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Dati della richiesta	Comune di MONTEGRANARO (Codice:F522)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 19 Particella: 310 Sub.: 12

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 09/06/2022

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			19	310	12			C/2	4	94 m ²	Totale: 110 m ²	Euro 267,01	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2022 Pratica n. AP0069821 in atti dal 09/06/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69821.1/2022)
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 11-13 Piano T											
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. AP0070858 del 10/06/2022					Partita		Mod.58				
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F522 - Foglio 19 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/2021

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	310	12			C/2	2	94 m ²	Totale: 110 m ²	Euro 194,19	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/08/2021 Pratica n. AP0047024 in atti dal 06/08/2021 NEGOZIO-MAGAZZINO (n. 20601.1/2021)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Indirizzo	VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 11-13 Piano T		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/08/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3
2			(1) Proprieta' 1/3
3			(1) Proprieta' 1/3

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/08/2021 Pratica n. AP0047024 in atti dal 06/08/2021 NEGOZIO-MAGAZZINO (n. 20601.1/2021)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			19	310	8			C/1	2	89 m²	Totale: 97 m²	Euro 1.953,50	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 11-13 Piano T											
Notifica							Partita			Mod.58			
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 19 pla 505 sub 6 per allineamento mappe -classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	310	8			C/1	2	89 m ²		Euro 1.953,50	
Indirizzo				VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 11-13 Piano T								Variazione del 14/05/2013 Pratica n. AP0052985 in atti dal 14/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8550.1/2013)



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Notifica	Partita	Mod.58	
Annotazioni			
di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. figl 19 pla 505 sub 6 per allineamento mappe -classamento e rendita validati			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 05/08/2021
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 05/08/2021
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 05/08/2021
DATI DERIVANTI DA del 14/05/2013 Pratica n. AP0052985 in atti dal 14/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8550.1/2013)			

Situazione dell'unit  immobiliare che ha originato il precedente dal 06/06/2000

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			19	505	6			C/1	2	89 m ²		Euro 1.953,50 L. 3.782.500	VARIAZIONE del 06/06/2000 Pratica n. 29742 in atti dal 06/06/2000 DIVISIONE-OPIFICIO-NEGOZIO (n. 2307.1/2000)	
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 11-13 Piano T												
Notifica							Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		-classamento e rendita validati												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/05/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/05/2013
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/05/2013
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA INEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 18/02/2002 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 266 n. 22 registrato in data 19/07/2002 - DICHIARAZ. SUCCESSIONE - Pratica n. 74584 in atti dal 06/05/2003			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 06/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 18/02/2002
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 06/06/2000 Pratica n. 29742 in atti dal 06/06/2000 DIVISIONE-OPIFICIO-NEGOZIO (n. 2307.1/2000)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/12/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		19	505	1			D/7					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/1975 in atti dal 27/07/1989 (n. 607/1976)
Indirizzo					(P.S1-S2-PT); VIA FELICE CAVALLOTTI							
Notifica						Partita		1001311		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			19	505	1			D/7				L. 3.740.004,039	
Indirizzo		(P-S1-S2-PT); VIA FELICE CAVALLOTTI											
Notifica							Partita		723		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/12/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 06/06/2000
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 02/12/1975 Pubblico ufficiale IACOPINI ADRIANO Sede MONTEGRANARO (FM) Repertorio n. 29178 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 25 n. 2607 registrato in data 16/12/1975 - Voltura n. 607/1976 in atti dal 27/07/1989			



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/12/1975
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/12/1975
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/12/1975
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/12/1975
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Dichiarazione protocollo n. AP0047024 del 06/08/2021

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Comune di Montegranaro

Viale Felice Cavallotti

civ. 11-13

Identificativi Catastali.

Completato da:

Sezione:

Foglio. 19

Istrutto all'atto:
Geometra

Particella. 310

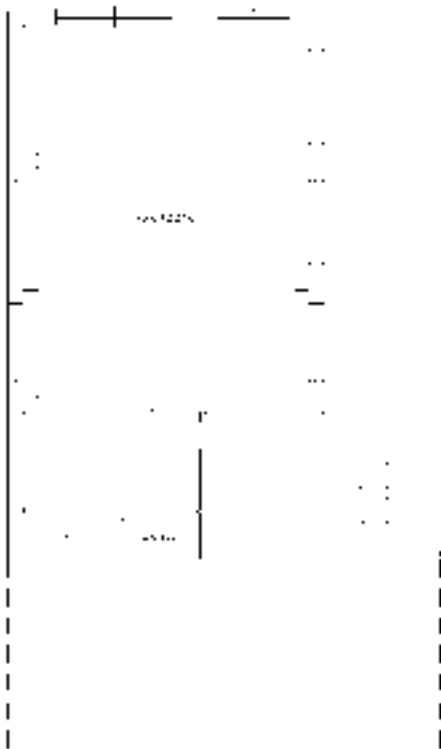
Subalterno. 12

Prov. Ascoli

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

H= 3,30 ml.

NORD



Ultima planimetria in atti



Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 49/2025 RGE

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.1 di 3

Creditore procedente: [REDACTED]

[REDACTED]

Debitore esecutato : [REDACTED]

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] c.f. [REDACTED] - Proprieta' 1/2

- [REDACTED] nata [REDACTED] il

[REDACTED]-Proprieta' 1/2

Tipologia bene pignorato: Numero due U.I con

stessa destinazione a Magazzino disposte ai piani

terra, primo e secondo sotto-strada.

I beni sono accessibili da viale f. cavallotti

(vedasi mappa con corte allegata) attraverso;

- vialetto comune condominiale esclusivamente

pedonale, da un lato

- scala in ferro, in stato precario, vista la

vetusta dal lato opposto.

	Internamente tutti i livelli sono collegati da una	
	scala interna con vano montacarichi (il	
	montacarichi non è utilizzabile). Pure essendo	
	catastalmente, identificato in due unita	
	immobiliari, di fatto si configura come un unico	
	bene, in quanto gli ingressi, i servizi tecnologici	
	gli impianti sono comuni .	
	L'impiantistica (elettrica, riscaldamento idrica)è	
	completamente da riconsiderare non essendo a norma	
	e funzionante.	
	Va evidenziato che il sub 14 ha una copertura	
	composta in larga parte da eternit che dovrà essere	
	rimosso nei criteri e modi della normativa in	
	materia.	
	Ubicazione: Montegranaro via f. Cavalloti	
	Dati catastali attuali dei beni: NCEU, fg n. 19,	
	p.lla n. 310, sub. n. 13-14 (C/2)	
	Consistenza (calcolo SL) mq 115+273 MAGAZZINO;	
	Stato di Conservazione ; epoca costruttiva anni	
	60/70 in uno stato di conservazione mediocre	
	copertura in eternit da rimuovere sul sub 14	
	S.u 115 X 1 = mq 115,00	
	<u>S.u 273 x 1 = mq 273,00</u>	
	S.equivalente mq 388,00	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

	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 difformità	
	contenute entro la tolleranza di legge. La	
	planimetria catastale riporta con lo stato dei	
	luoghi non con le planimetrie urbanistiche .	
	Va specificato, che lo stato della destinazione	
	attuale a magazzino, non è stato variato a livello	
	urbanistico ma solo catastalmente, motivando il	
	cambio di categoria per la perdita dei requisiti di	
	laboratorio e senza necessita di opere edilizie .	
	La costruzione nasce come laboratorio artigianale,	
	ad oggi il cambio della destinazione a magazzino	
	nella zona residenziale, reputo che sarebbe stato	
	se pure senza opere oneroso per cio che riguarda	
	le opere primarie e secondarie. Detto cio	
	<u>l'interessato all'acquisto letta la perizia, valuti</u>	
	<u>preventivamente con l'ufficio urbanistica tale</u>	
	<u>situazione.</u>	
	Valore lordo di mercato, OMV :	€ 87.952,00
	Date/valori comparabili reperiti :	
	Geometra Paride Zallocco via c. battisti 20 Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it	

Lotto 3**comparativi nell'arco di mt min 100 max 400**

annuncio immobiliare	dist. Mt 350
magazzino	
via manzoni	
consistenza mq	160
Sup. accessorie	

Prezzo € 40.000,00

comparativi nell'arco di mt min 100 max 400

annuncio vendita forzata	dist. Mt 20
magazzino	
viaf. Cavallotti	
consistenza mq	101
Sup. accessorie	

Prezzo € 16.340,00

comparativi nell'arco di mt min 100 max 400

annuncio vendita forzata	dist. Mt 20
magazzino	
via f. cavallotti	
consistenza mq	66
Sup. accessorie	

Prezzo € 26.780,00

V.medio mq (p1+p2+p3) / (S1+S2+S3)	€ 254
------------------------------------	-------

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	
Sub 13 piano pt-1-2	
sottostrada consistenza Su mq	273
Sub 14 p-2 sottostrada	
consistenza Su mq	115
Vm/mq scaturito	€ 254,00
V mercato con le stesse	
caratteristiche dei comparativi	€ 98.552,00
detrazione costi necessari per	
intervento eternit	-€ 10.600,00
Valore di mercato omv	€ 87.952,00

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 15%, per cui il valore da porre in	
	asta corrisponde ad € 74.760,00	
	Occupazione : il bene è in stato di abbandono	
	Titolo di occupazione : libero	
	Oneri condominiali: non esiste condominio	
	Oneri per la regolarizzazione catastale;	
	<i>Non ci sono oneri per la regolarizzazione</i>	
	Oneri per la rimozione di eternit;	
	<i>Vista l'entità della spesa per la rimozione</i>	
	<i>dell'eternit in carico all'aggiudicatario ho</i>	
	<i>reputato diversamente dagli altri lotti detrarla</i>	
	<i>dal valore (vdere tabelle di calcolo);</i>	
	<i>- redazione piano smaltimento eternit € 1.500,00</i>	
	<i>- costo per la rimozione e smaltimento € 6.500,00</i>	
	<i>con maggiorazione del 40% per la difficoltà del</i>	
	<i>cantiere non essendo direttamente collegato in modo</i>	
	<i>carrabile alla viabilità principale, per cui non</i>	
	<i>potranno essere impiegati mezzi di sollevamento,</i>	
	<i>ponteggi. Preventivo totale del costo da sostenere;</i>	
	<i>1.500,00+ (6.500,00+40%)= <u>€ 10.600,00</u></i>	
	Lotto 1 valore a base asta € 64.160,00	
	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	

foto



sub 13. p.t



email zalloccoparide@gmail.com pec paride.zallocco@geopec.it

sub 13,p -1



sub 14 p-1





Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/03/2026 Ora: 16.47.59

Visura n.: T356113

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Dati della richiesta	Comune di MONTEGRANARO (Codice:F522)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 19 Particella: 310 Sub.: 13

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 13/06/2022

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	310	13			C/2	2	273 m²	Totale: 298 m²	Euro 563,97	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2022 Pratica n. AP0071710 in atti dal 13/06/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71710.1/2022)
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano S2 - T-S1										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F522 - Foglio 19 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/2021

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	310	13			C/2	2	273 m ²	Totale: 298 m ²	Euro 563,97	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/08/2021 Pratica n. AP0047026 in atti dal 06/08/2021 LABORATORIO-MAGAZZINO (n. 20603.1/2021)



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Indirizzo	VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano S2 - I-S1			Mod.58
Notifica	Partita			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/08/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
2		[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
3		[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/08/2021 Pratica n. AP0047026 in atti dal 06/08/2021 LABORATORIO-MAGAZZINO (n. 20603.1/2021)			
DATI DERIVANTI DA			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/05/2013

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			19	310	9			D/7				Euro 981,27	Variazione del 14/05/2013 Pratica n. AP0052985 in atti dal 14/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8551.1/2013)
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 9/A Piano S2 - I-S1											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 19 pla 505 sub 7 per allineamento mappe -classamento e rendita validati											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 05/08/2021
2				[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 05/08/2021
3				[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 05/08/2021



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

DATI DERIVANTI DA	del 14/05/2013 Pratica n. AP0052985 in atti dal 14/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8551.1/2013)									
-------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/06/2000

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			19	505	7			D/7				Euro 981,27 L. 1.900.000	VARIAZIONE del 06/06/2000 Pratica n. 29742 in atti dal 06/06/2000 DIVISIONE-OPIFICIO-NEGOZIO (n. 2307.1/2000)	
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 9/A Piano S2 - T-S1												
Notifica						Partita		Mod.58		-				
Annotazioni		-classamento e rendita validati												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/05/2013
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/05/2013
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/05/2013
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/2002 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 266 n. 22 registrato in data 19/07/2002 - DICHIARAZ. SUCCESSIONE 3700.1/2003 - Pratica n. 74584 in atti dal 06/05/2003			

Situazione degli intestati dal 06/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 18/02/2002
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 06/06/2000 Pratica n. 29742 in atti dal 06/06/2000 DIVISIONE-OPIFICIO-NEGOZIO (n. 2307.1/2000)	



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/12/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1			19	505	1			D/7					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/1975 in atti dal 27/07/1989 (n. 607/1976)		
Indirizzo		(PSI-S2-PT); VIA FELICE CAVALLOTTI													
Notifica							Partita		1001311			Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	505	1			D/7				L. 3.740.004.039	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo (PSI-S2-PT); VIA FELICE CAVALLOTTI												
Notifica		Partita					723		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/12/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.
1		19	505	1	
Indirizzo		(PSI-S2-PT); VIA FELICE CAVALLOTTI			
Notifica		Partita		723	
		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	505	1			D/7				L. 3.740.004.039	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				(PSI-S2-PT); VIA FELICE CAVALLOTTI								
Notifica				Partita		723		Mod.58		-		



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Data: 23/03/2026 Ora: 16.47.59

Fine

Visura n.: T356113 Pag: 5

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/03/2026 Ora: 16.48.38

Visura n.: T356512

Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Dati della richiesta	Comune di MONTEGRANARO (Codice:F522)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO	
	Foglio: 19 Particella: 310 Sub.: 14	

INTESTATI

1					(1) Proprieta' 1/3
2					(1) Proprieta' 1/3
3					(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 09/06/2022

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			19	310	14			C/2	2	115 m ²	Totale: 138 m ²	Euro 237,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2022 Pratica n. AP0069854 in atti dal 09/06/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69854.1/2022)
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano S2											
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F522 - Foglio 19 - Particella 310

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/08/2021

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			19	310	14			C/2	2	115 m ²	Totale: 138 m ²	Euro 237,57	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/08/2021 Pratica n. AP0047237 in atti dal 09/08/2021 LABORATORIO-MAGAZZINO (n. 20667.1/2021)



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Indirizzo	VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano S2		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/08/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/2002 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 266 n. 22 registrato in data 19/07/2002 - DICHIARAZ. SUCCESSIONE - Pratica n. 74584 in atti dal 06/05/2003			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/03/1975

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			19	310	5			D/7				Euro 400,15 L. 774.800	VARIAZIONE del 17/03/1975 in atti dal 28/06/1999 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 730.1/1975)	
Indirizzo		VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano T												
Notifica							Partita		1000120		Mod.58		403	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 06/08/2021
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 06/08/2021
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 06/08/2021
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/2002 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 266 n. 22 registrato in data 19/07/2002 - DICHIARAZ. SUCCESSIONE - Pratica n. 74584 in atti dal 06/05/2003			



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2026

Situazione degli intestati dal 17/03/1975

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2002
2	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2002
3	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2002
4	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2002
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 17/03/1975 in atti dal 28/06/1999 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 730.1/1975)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/03/1975

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.		Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		P	1975	730								COSTITUZIONE del 17/03/1975 in atti dal 28/06/1999 (n. 730.1/1975)
Indirizzo		VIA FELICE CAVALLOTTI n. 7 Piano T										
Notifica						Partita		1000120		Mod.58		403

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/03/1975

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1/4 fino al 17/03/1975
2	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1/4 fino al 17/03/1975
3	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1/4 fino al 17/03/1975
4	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1/4 fino al 17/03/1975
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 17/03/1975 in atti dal 28/06/1999 (n. 730.1/1975)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Dichiarazione protocollo n. AP0047026 del 06/08/2021

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Comune di Montegranaro

Viale Felice Cavallotti

civ. 7

Identificativa Catastale.

Sezione:

Foglio. 19

Particella. 310

Subalterno. 13

Completata da:

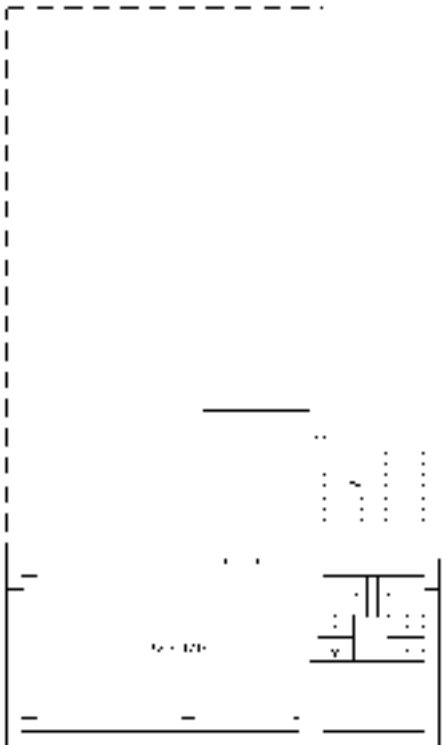
Istruttore all'atto:
Geometra

Prov. Ascoli

Planimetria in

Scheda n. 1

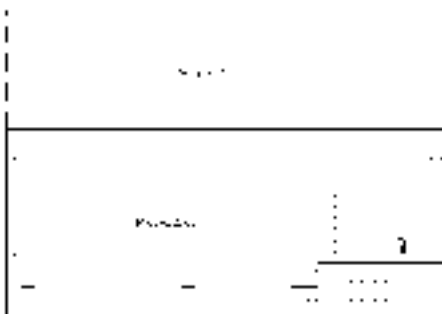
Scala 1:200



PIANO TERRA
H= 3,30 ml.



PIANO 1 SOTTOSTRADA
H= 4,59 ml.



PIANO 2 SOTTOSTRADA
H= 2,88 ml.

NORD

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0047237 del 09/08/2021

Comune di Montegranaro

Viale Felice Cavallotti

civ. 7

Identificativi Catastali.

Sezione:

Foglio. 19

Particella. 310

Subalterno. 14

Compilata da:

Istruttore all'atto:
Geometra

Prov. Ascoli

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO 2 SOTTOSTRADA
H= 3,80 - 5,30 m

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2025 - n. T37458 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 49/2025 RGE

Giudice: Dott.ssa Giorgia Cecchini

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

MANIFESTO D'ASTA lotti da porre in vendita ;

- Lotto n.1 di 3 quota intera appartamento p.2, in

via f.Cavallotti civ 11-13 in Montegranaro al NCEU

fg n.19 part. n.310 sub 3 A/2 VANI 5 **€ 79.145,55**

- Lotto n.2 di 3 quota intera magazzino p.t, in via

f.Cavallotti civ 7 in Montegranaro al NCEU fg n.19

part. n.310 sub 12 C/2 consistenza **€ € 71.042,00**

- Lotto n.3 di 3 quota intera magazzino p.t,-1-2,

in via f.Cavallotti civ 7 in Montegranaro al NCEU

fg n.19 part. n.310 sub 13-14, categoria C/2

consistenza **€ 64.160,00**

totale lotti : € 214.347,55

Il perito

Geometra Paride Zallocco