

ALLEGATO N.10

Espropriazione Immobiliare
R.G.N.R. 124/2025
promossa da:
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA RIENZA SPV S.R.L.)
DEBITORI:
[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI

R.G.N.R. 124/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA RIENZA SPV S.R.L.)
DEBITORI:
[REDACTED]

96

GIUDICE:
DOTT.SSA Milena Palmisano
CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
Geom. Marco Burattini
CF: BRTMRC64T19A271Q
con studio in
FERMO (FM)
VIA ANTONIO PERPENTI N.14
telefono: 0734213021
cell. 3683209932
email: marcoburattini64@gmail.com
PEC: marco.burattini@geopec.it

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini
Pagina 1 di 23

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



TRIBUNALE ORDINARIO DI
FERMO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.N.124/2025

- 1) Dall'esame della documentazione, art. 567, 2 comma c.p.c., risulta:
- A) Il creditore ha depositato Certificato Notarile a firma del Dott. GIGINO ROLLO, Notaio in NOVOLI (LE), certificato che copre il ventennio, data del pignoramento immobiliare del 30.09.2025, Rep. n. 1126 Trascritto in data 13.10.2025 nn. 9631/6742.
- 2) I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 16.10.2025. Si allega visura storica della proprietà. **(Allegato n.1)**
- 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile delle sig.re [REDACTED].
- Si allega certificato dell'ufficio anagrafe della sig.ra [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED]. **(Allegato n.2)**

IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- a) Appartamento al piano primo in Montegranaro in VIA TRIVIO n.34.
- b) Laboratorio artigianale al piano terra in Montegranaro Via TRIVIO n.36

97



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



ABITAZIONE



LABORATORIO



98

Confini:

ABITAZIONE

Nord-sud-est corte comune, ovest vano scala, salvo altri.

LABORATORIO

Nord-sud-est corte comune, ovest vano scala salvo altri.

Dati catastali:

ABITAZIONE

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio, catasto dei fabbricati del Comune di Montegranaro, **Foglio di mappa n.22, particella n. 266, subalterno n.2.**

LABORATORIO

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio, catasto dei fabbricati del Comune di Montegranaro,

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

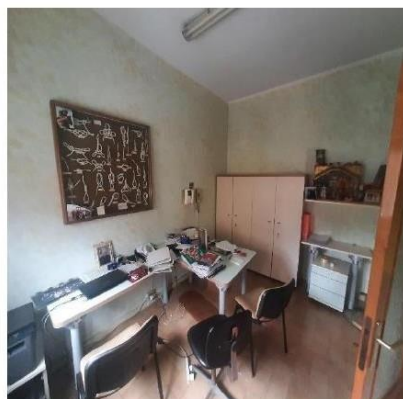
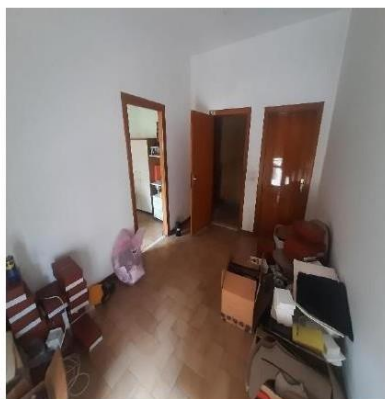


Foglio di mappa n.22, particella n. 266, subalterno n.1.

B DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:

APPARTAMENTO

Appartamento al piano primo in MONTEGRANARO in VIA TRIVIO n.34, l'immobile risulta in parte non completato, è presente un balcone. balcone.



Gli immobili non rientrano nella casistica dell'esenzione IVA art. 10 D.P.R. 633/1972.

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto sono passati più di anni cinque dalla fine dell'opera, è soggetta all'IMPOSTA DI REGISTRO che varia tra il 2% e il 9% del valore dell'immobile per la prima o la seconda casa.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



LABORATORIO

Locale laboratorio sito al piano terra in MONTEGRANARO in VIA TRIVIO n.36,
L'immobile risulta in uno stato di conservazione discreto.



C COSTRUZIONE INIZIATA PRIMA DEL 2 SETTEMBRE 1967: (Allegato n.3)

- Immobile edificato in forza di LICENZA EDILIZIA n.1959 del 29.12.1959 (non presente in Comune);
- Concessione Edilizia n.108/68 del 12.04.1968 avente ad oggetto "SOPRAELEVARE UNO STABILE URBANO";
- Licenza di Costruzione n.311/68 del 31.08.1968 avente ad oggetto "SOPRAELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO A VARIANTE DI PROGETTO GIA' APPROVATO";
- Licenza di Costruzione n.24/69 del 12.02.1969 avente ad oggetto "VARIANTE UN PROSPETTO PRINCIPALE";
- Licenza di Costruzione n.151/71 del 05.11.1971 avente ad oggetto "COPERTURA TERRAZZO- ";
- Permesso di Abitabilità prot.n. 2981 del 07.0.6.1972;
- Abitabilità del 09.11.1973 per la sopraelevazione;
- Concessione Edilizia N. 116 del 08.11.1987 per "ISTALLAZIONE CONTROFINESTRE IN ALLUMINIO";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.945 del 30.06.1999 "DIFFORMITA' ESTETICHE AI PIANI TERRA 1 E 2";
- Denuncia Inizio Attività prot. 017095 del 05.10.02.per lavori di manutenzione

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il sig. [REDACTED] è deceduto ad Ancona il 14.11.2003. (Allegato n.5)

La sig.ra [REDACTED] è deceduta a Fermo il 06.01.2023. (Allegato n.5)

H PROVENIENZA DEL BENE: (Allegato n.6)

- Atto di DONAZIONE rogito notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo, in data 26 luglio 2001 numero 99309 di repertorio, trascritto a Fermo il 06 agosto 2001 ai numeri 5557 generale e 3816 particolare, con il quale i sig.ri

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ai figli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] la nuda proprietà sugli immobili in Montegranaro, descritti in catasto fabbricati al foglio 22, mappale 266, subalterni 1-2-3. Il sig. [REDACTED] si riservava in proprio favore e per tutta la durata della vita e per il caso di sua morte a favore della moglie sig.ra Regolo Pasqualina, l'usufrutto dei beni donati.

Con lo stesso atto i sig.ri [REDACTED] vendevano la loro quota alle sig.re [REDACTED] acquistavano in parti uguali sui beni donati dal sig. [REDACTED].

COPERTURA DEL VENTENNIO: (Allegato n.7)

- Atto di DONAZIONE rogito notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo, in data 26 luglio 2001 numero 99309 di repertorio, trascritto a Fermo il 06 agosto 2001 ai numeri 5557 generale e 3816.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



straordinaria;

- Denuncia Inizio Attività prot. 005044 del 19.03.03.per lavori di costruzione di una recinzione;
- Concessione per Eeguire Attività Edilizia pratica n.64/2003 del 14.05.2003 avente ad oggetto “MODIFICA DEI PROSPETTI E REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO SUL LABORATORIO AL PIANO TERRA”

D COSTRUZIONE INIZIATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL 2 SETTEMBRE 1967:

E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

F IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE: (Allegato n.4)

ABITAZIONE

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale del territorio, catasto fabbricati del Comune di MONTEGRANARO al

Foglio di mappa n.22, particella n. 266 subalterno n.2, VIA TRIVIO N.36, piano 1,
categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie totale mq 117,00, totale escluse
aree scoperte mq 113,00 rendita catastale € 242,73.

LABORATORIO

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale del territorio, catasto fabbricati del Comune di MONTEGRANARO al

Foglio di mappa n.22, particella n. 266 subalterno n.1, VIA TRIVIO N.34, piano T,
categoria C/3, classe 3, consistenza mq 84, superficie totale mq 106,00, rendita catastale
€ 312,35.

G ACCERTARE LA PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO ALLA NOTIFICA DEL ATTO DI PIGNORAMENTO:

Alla data della notifica del pignoramento immobiliare, 30/09/2025, gli immobili risultavano intestati ai sig.ri:

[REDACTED]

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



I VALORE DELL'IMMOBILE:

Il metodo di stima adottato per la valutazione degli immobili è il "sintetico comparativo" ottenuto per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

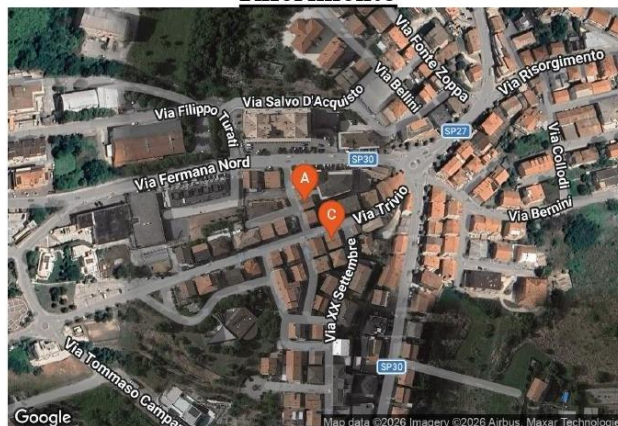
La valutazione terrà conto dell'andamento immobiliare, oltre ai fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, in particolare si considererà la vicinanza dei servizi di prima necessità oltre alla tipologia costruttiva del fabbricato, il grado di finitura, la vetustà, ecc. Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadrato, e la superficie che andremo a ricercare è la superficie commerciale, che è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (SL).

Per quanto riguarda i vani accessori (cantine, terrazzi, balconi, posti auto ecc.) la loro superficie, deve essere corretta da coefficienti che la rapporti in qualche modo alla superficie abitativa degli alloggi, in modo da moltiplicare il valore unitario tipico, espresso al metro quadrato, per un dato unico, anziché più valori da sommare in successione. (D.P.R. n°138 del 1998 allegato C).

Ai vani con altezza media inferiore a ml 2,70 "altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione (Decreto Ministeriale Sanità del 5.07.1975 pubblicato sulla G.U. n°190 del 18.07.1975)", verrà applicato un coefficiente pari al 75% della superficie.

APPARTAMENTO

Estratto rappresentativo del Mercato Immobiliare di Riferimento



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

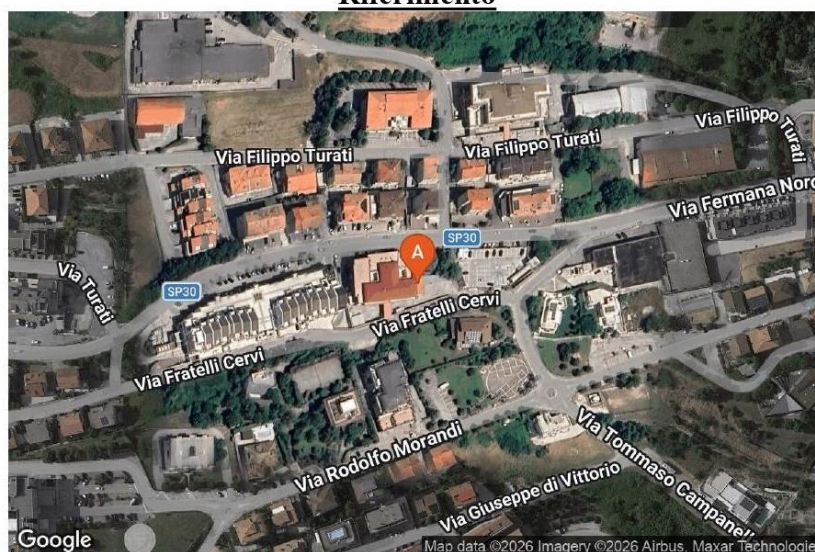


Data documento: 08/04/2026
Prezzo Medio calcolato: 339,23 €/mq
Prezzo Medio assunto: 300 €/mq

Comparabilitalia.it • Campionatura di mercato

LABORATORIO

Estratto rappresentativo del Mercato Immobiliare di Riferimento



Data documento: 09/04/2026
Prezzo Medio calcolato: 148,54 €/mq
Prezzo Medio assunto: 100 €/mq

Comparabilitalia.it • Campionatura di mercato

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



Definizione di “Valore di Mercato”

Il Capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari al paragrafo 2.2 e seguenti riferisce che, in base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato *«si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni»*.

La definizione comunitaria di valore di mercato implica essenzialmente che:

- la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire, al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti, di conoscerne la disponibilità su mercato. La durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento;
- il compratore e il venditore (i) siano motivati da un interesse di massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, (ii) siano ben informati su tutti gli aspetti della transazione (principio di trasparenza) e (iii) agiscano con prudenza e in modo indipendente;

Definizione di “Segmento di Mercato”

Il Capitolo 2, paragrafo 1.2, 1.3 e 1.4 definisce che “Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

L'individuazione delle caratteristiche dei mercati e del segmento di mercato sono necessarie ai fini della parametrizzazione del mercato, della stima immobiliare, dell'identificazione della sostenibilità del valore nel lungo termine e dell'elaborazione di analisi e statistiche immobiliari.

Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri, costituiti da elementi di carattere fisico, economico, ambientale, sociale, contrattuale (incluse le variabili funzionali all'analisi dei rischi interdipendenti dai fattori ESG: Environmental, Social and Governance), identificano gli immobili con caratteristiche comuni, i quali all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.

Il segmento di mercato immobiliare è una porzione del mercato composta da immobili

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Ai fini della valutazione economico-estimativa, esso viene definito attraverso parametri specifici: localizzazione, tipo di contratto, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione, caratteristiche della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dei prezzi e rischi legati ai fattori ESG (ambientali, sociali e di governance).

I parametri devono essere misurati e tradotti in indicatori economico-estimativi. Due o più immobili appartengono allo stesso segmento se presentano gli stessi valori di tali indicatori (ad esempio, rapporti mercantili, rapporti di permuta, variazioni dei prezzi). La stima si fonda quindi sull'omogeneità dei dati per garantire confronti attendibili.

Il segmento di mercato, fondamentale nella valutazione immobiliare, si riferisce sia all'immobile oggetto della stima che agli immobili comparabili utilizzati come riferimento. L'identificazione del segmento è una fase preliminare essenziale in tutti i procedimenti valutativi, poiché consente di collocare correttamente l'immobile nel contesto del mercato.

La segmentazione si basa su fattori endogeni (caratteristiche fisiche, comportamenti di mercato) ed esogeni (localizzazione, rischio ambientale, efficienza energetica, fattori ESG). Un'indagine preliminare accurata è necessaria per determinare il segmento di mercato corretto.

Definizione “livello del prezzo di mercato”

Il livello del prezzo di mercato è rappresentato indicativamente dal livello medio di spesa necessario per poter accedere al segmento di mercato. Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento.

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 5, par. 4.2).

Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale) e viene determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Talvolta possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section). (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2025), Cap. 2, par. 2.2.9)

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



#####

APPARTAMENTO

Scelta dei Comparabili e Calcolo del Prezzo Medio

Con la seguente elaborazione si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la Tipologia edilizia.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 39.000,00 €, ubicato nel comune di Montegranaro (FM), VIA CARLO CRIVELLI 000002, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 361 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 39.000,00 €, ubicato nel comune di Montegranaro (FM), VIA CARLO CRIVELLI, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 361 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 127,30 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C) Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 68.700,00 €, ubicato nel comune di Montegranaro (FM), VIA TRIVIO 00013, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 311 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 209,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

107

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



del DPR 138/1998);

Prezzo e Caratteristiche	A	B
Data DAT	04/2021	07/2024
Prezzo PRZ (€)	54.000,00	90.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	392,15	577,30

pMED (€/mq)	137,70	155,90
-------------	--------	--------

$$pMED = \Sigma P_i / \Sigma S_i = 148,54 \text{ €/mq}$$

arrotondato in

$$150,00 \text{ €/mq}$$

Dichiarazione di conformità relativa all'estrazione del Prezzo

Medio

Il presente elaborato considera le seguenti operazioni:

- l'identificazione di beni, dei diritti e degli interessi immobiliari; nonché, ove presenti, dei beni mobili (impianti, macchinari, mobili, arredi e attrezzature) oggetto della valutazione;
- l'identificazione del segmento di mercato di riferimento;
- l'esplicitazione dell'utilizzo previsto della valutazione ed eventuali limitazioni;
- la definizione della base di valore adottata;
- la data della valutazione;
- l'identificazione del campo di applicazione della valutazione e del relativo Rapporto di valutazione;
- l'identificazione di ogni (ed) eventuale condizione contingente e/o limitante sulla quale si basa la valutazione. (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 19, par. 2.3).

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	04/2021	04/2021	12/2024
Prezzo PRZ (€)	39.000,00	39.000,00	68.700,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	96,00	127,30	209,15

pMED (€/mq)	406,25	306,36	328,47
-------------	--------	--------	--------

$$pMED = \Sigma P_i / \Sigma S_i = 339,23 \text{ €/mq}$$

arrotondato in

$$340,00 \text{ €/mq}$$

#####

LABORATORIO

Scelta dei Comparabili e Calcolo del Prezzo Medio

Con la seguente elaborazione si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la Tipologia edilizia.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A) Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 54.000,00 €, ubicato nel comune di Montegranaro (FM), VIA FRATELLI CERVI, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 364 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 392,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B) Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Montegranaro (FM), SP30 00011, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 364 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 577,30 (misurata ai sensi dell'All. C

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



1) Immobile in Montegranaro (Appartamento)

Appartamento al piano primo in MONTEGRANARO VIA TRIVIO n.34.

- Superficie lorda mq 102,10, numero un balconi mq 9,00 altezza del piano ml. 2,90

Proprietà:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il sig. [REDACTED] è deceduto ad Ancona il 14.11.2003. (Allegato n.5)

La sig.ra [REDACTED] è deceduta a Fermo il 06.01.2023. (Allegato n.5)

Identificativo catastale:

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale del territorio, catasto fabbricati del Comune di MONTEGRANARO al **Foglio di mappa n.22, particella n. 266 subalterno n.2, VIA TRIVIO N.34, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie totale mq 117,00, totale escluse aree scoperte mq 113,00 rendita catastale € 242,73.**

Descrizione del bene

Appartamento al piano primo in MONTEGRANARO VIA TRIVIO n.34, l'immobile ad oggi risulta non finito, entrando dalle scale condominiali si accede ad una zona disimpegno collegata con un vano attualmente adibito a studio e ad una zona al grezzo. E' presente un balcone.

Tipologia costruttiva:

Struttura intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento, tamponature e tramezzi in laterizi forati intonacati internamente, pareti esterne risultano intonacate.

Rifiniture interne:

Pavimenti:

disimpegno e studio in piastrelle di ceramica la restante superficie e al grezzo.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



Pareti:

Disimpegno e studio tinteggiate, la restante al grezzo.

Infissi esterni ed interni:

Infissi esterni; in legno con vetro termico oscuranti del tipo avvolgibili.

Portone d'ingresso in legno.

Infissi numero tre porte in legno tamburato.

Impianti:

Termico: assente;

Elettrico: fatiscente e collegato con il contatore del piano secondo.

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

URBANISTICA

Sono state rilevate le seguenti irregolarità:

- L'appartamento risulta al grezzo.

CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti irregolarità:

- La visura catastale non risulta aggiornata.
- Variazione catastale da A/2 (abitazione di tipo civile) a F/3 (Unità in corso di costruzione).

Costo per la regolarizzazione catastale:

- € 150,00 Cancellazione di usufrutto;
- € 450,00 Variazione catastale.

Valore €/mq = 350,00

2) Immobile in Montegranaro (Laboratorio)

Laboratorio al piano terra in MONTEGRANARO VIA TRIVIO n.36.

- Superficie lorda mq 96,30 , altezza del piano ml. 2,80

Proprietà:

[REDACTED]

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



- La planimetria catastale non allineata alla Concessione Edilizia n. 64/2003

Costo per la regolarizzazione catastale:

- € 150,00 Cancellazione di usufrutto;
- € 500,00 aggiornamento planimetria

Valore €/mq = 150,00

#####

ABITAZIONE

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: Montegranaro (FM).
Via: Via Trivio n°34, appartamento al piano primo
Dati catastali: Fg. 22, part. 266, sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Abitazione piano seminterrato1 (S.l.)	Mq 102,10	100%	Mq 102,10
Balconi	Mq 9,00	30%	Mq 3,00
Superficie commerciale totale			Mq 104,10

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ € 350,00

Valore stimato: € 36.435,00 = € 350,00 x mq 104,10

Deprezzamento per appartamento al grezzo € 7.287,00 = 20,0% di € 36.435,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica catastale

€ 600,00

TOTALE € 28.548,00

TOTALE VALORE DI STIMA € 28.548,00

VALORE STIMATO € 28.548,00
(EUROVENTOTTOMILACINQUECENTOQUARANTAOTTO/00)

#####

LABORATORIO

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: Montegranaro (FM).
Via: Via Trivio n°34, appartamento al piano primo
Dati catastali: Fg. 22, part. 266, sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Laboratorio P.T	Mq 96,30	100%	Mq 96,30
Superficie commerciale totale			Mq 96,30

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ € 150,00

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



Il sig. [REDACTED] è deceduto ad Ancona il 14.11.2003. (Allegato n.5)

La sig.ra [REDACTED] è deceduta a Fermo il 06.01.2023. (Allegato n.5)

Identificativo catastale:

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale del territorio, catasto fabbricati del Comune di MONTEGRANARO al

Foglio di mappa n.22, particella n. 266 subalterno n.1, VIA TRIVIO N.36, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 84, superficie totale mq 106,00, rendita catastale € 312,35.

Descrizione del bene

Laboratorio al piano terra in MONTEGRANARO VIA TRIVIO n.36, formato da laboratorio artigianale, bagno e antibagno.

Tipologia costruttiva:

Struttura intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento, tamponature e tramezzi in laterizi forati intonacati internamente, pareti esterne risultano intonacate.

Rifiniture interne:

Pavimenti:

Piastrelle in ceramica nel laboratorio e servizi igieniche.

Pareti:

Pareti tinteggiate e rivestimento in piastrelle nel bagno e antibagno.

Infissi esterni ed interni:

Infissi esterni; in legno con vetro termico oscuranti persiane.

Portone d'ingresso blindato.

Infissi interni in plastica.

Impianti:

Elettrico: risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

Urbanistica

Non vi sono irregolarità di natura urbanistica.

Catastale

Sono state rilevate le seguenti irregolarità:

- La visura catastale non risulta aggiornata.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Valore stimato: € 14.445,00 = €/mq 150,00 x mq 96,30
Spese per la regolarizzazione urbanistica
catastale € 650,00
TOTALE € 13.795,00
TOTALE VALORE DI STIMA € 13.795,00

VALORE STIMATO € 13.795,00
EUROTREDICIMILASETTECENTONOVANTACINQUE/00

L FORMAZIONE DI LOTTI:

Lotto A appartamento

Lotto B laboratorio

M STATO DI POSSESSO:

Appartamento : libero.

Laboratorio : libero.

**N SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA
UTILITA':**

Non sussiste procedura espropriativa per pubblica utilità.

O PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Planimetria appartamento (Allegato n.8)

Documentazione fotografica appartamento (Allegato n.9)

Planimetria laboratorio (Allegato n.8)

Documentazione fotografica laboratorio (Allegato n.9)

P DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lotto A Appartamento al piano primo in MONTEGRANARO in VIA TRIVIO n.34,
l'immobile risulta in parte non completato, è presente un balcone, balcone.

Lotto B Locale laboratorio sito al piano terra in MONTEGRANARO in VIA TRIVIO
n.36, L'immobile risulta in uno stato di conservazione discreto.

Q PERIZIA DI STIMA REDATTA PRIVA DELLE GENERALITA' DEL DEBITORE:
(Allegato n.10)

R CHECK LIST:

(Allegato n.11).

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

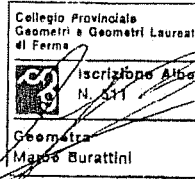
Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

S AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA:

(Allegato n.12).

Fermo li 04.05.2026

Geom. Marco Burattini



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

