[redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARI

R.G.N.R. 3/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[redacted]

CREDITORI INTERVENUTI:
[redacted]

DEBITORE:
[redacted]

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

[redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO DI

FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.N. 3/2026

1) Dall'esame della documentazione, art. 567, 2 comma c.p.c., risulta:

A) Il creditore ha depositato Certificato Notarile a firma del Dott. CARLO CAMPANA, Notaio in SAN BENEDETTO TRONTO (AP), certificato che copre il ventennio, data del pignoramento immobiliare del 09.01.2026, Reg. Gen. n. 129, Reg. Part. n.106.

2) I dati catastali riportati nel certificato notarile sono riferiti alla data del 22.01.2026. Si allega visura storica della proprietà. **(Allegato n.1)**

3) Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile della sig.ra SORAVIA ONDINA.

MOBILI OGGETTO DI VENDITA:

I beni oggetto di stima ricadono in un fabbricato sito in RIPATRANSONE (AP), in C.da Fiorano n.2 e precisamente:

- Appartamento di tipo civile: Appartamento al piano primo con corte comune.
- Locale magazzino: Magazzino al piano terra con corte comune.
- Terreno agricolo: Terreno agricolo pianeggiante



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]








Confini:

Nord torrente Tesino, Sud e Est particella 335-Carosi Illuminato +2, Ovest particella 338-335 Carosi Illuminato+2 salvo altri.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

Dati catastali:

Immobili censiti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio, Comune di RIPATRANSONE:

Catasto dei Fabbricati:

Foglio di mappa n.61, particella n. 291, subalterni:

- subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale mq 161, escluso aree scoperte mq 148, rendita € 303,68;
- subalterno 5, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 153, superficie catastale totale mq 176, rendita € 165,94.

Intestazione degli immobili

[redacted] proprietaria 1/1.

Catasto dei Terreni:

Foglio di mappa n.61, particelle:

- Particella 334, qualità incolt. prod., classe U, superficie mq 230, reddito domenicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;
- Particella 336, qualità semin. arbor., classe 02, superficie mq 2.330, reddito domenicale € 9,63, reddito agrario € 12,03;
- Particella 337, qualità semin. arbor., classe 02, superficie mq 400, reddito domenicale € 1,65, reddito agrario € 2,07;
- Particella 339, qualità semin. arbor., classe 02, superficie mq 910, reddito domenicale € 3,76, reddito agrario € 4,.70;
- Particella 341, qualità seminativo, classe 03, superficie mq 450, reddito domenicale € 1,39, reddito agrario € 2,21;

Intestazione degli immobili

[redacted] proprietaria 1/1.

B DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:

APPARTAMENTO

Appartamento al piano primo, raggiungibile da scala esterna, composto da ampia zona giorno con cucina, disimpegno, due bagni e tre camere e ampio terrazzo.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]





MAGAZZINO

Magazzino sito al piano terra composta da due locali non comunicanti, ognuno dei quali beneficia di un ingresso autonomo direttamente dall'esterno. L'intera struttura è circondata da una corte in comune con l'abitazione del piano terra

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.





TERRENO AGRICOLO

Terreno agricolo di piccole dimensioni**,** caratterizzato da una morfologia completamente pianeggiante**.**

Punto di forza della proprietà è l'accessibilità, essendo il fondo direttamente comunicante con la strada pubblica.

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]





C COSTRUZIONE INIZIATA PRIMA DEL 2 SETTEMBRE 1967:

Immobile edificato dopo il 2 settembre 1967

D COSTRUZIONE INIZIATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL 2 SETTEMBRE 1967: (Allegato n.2)

Ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art 46 del T.U. sull'edilizia, fabbricato edificato con Permesso a Costruire n.24 prot. n. 632 del 1969;

Agibilità del 02.04.1970;

S.C.I.A. n.1973 del 16.02.2023

Dall'esame della documentazione urbanistica e lo stato dei luoghi, risultano delle difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni.

E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le particelle 334-336-337-339-341 del foglio di mappa n.61 del Comune di Ripatransone ricadono nel P.R.G. in "ZONA AGRICOLA" art. 6 NTA del PRG. **(Allegato n.3)**

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

Immobili censiti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio provinciale territorio, Comune di RIPATRANSONE:

Catasto dei Fabbricati:

Foglio di mappa n.61, particella n. 291, subalterni:

- subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale mq 161 escluso aree scoperte mq 148, rendita € 303,68;
- subalterno 5, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 153, superficie catastale totale mq 176, rendita € 165,94.

Intestazione degli immobili

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

[redacted] proprietaria 1/1.

Dall'esame della documentazione catastale (subalterno 5) e lo stato dei luoghi, risultano delle difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Catasto dei Terreni:

Foglio di mappa n.61, particelle:

- Particella 334, qualità incolt. prod., classe U, superficie mq 230, reddito domenicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;
- Particella 336, qualità semin. arbor., classe 02, superficie mq 2.330, reddito domenicale € 9,63, reddito agrario € 12,03;
- Particella 337, qualità semin. arbor., classe 02, superficie mq 400, reddito domenicale € 1,65, reddito agrario € 2,07;
- Particella 339, qualità semin. arbor., classe 02, superficie mq 910, reddito domenicale € 3,76, reddito agrario € 4,.70;
- Particella 341, qualità seminativo, classe 03, superficie mq 450, reddito domenicale € 1,39, reddito agrario € 2,21;

Intestazione degli immobili

[redacted] proprietaria 1/1.

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

Alla data del pignoramento immobiliare, 09.01.2026, l'immobile risultava intestato [redacted] :

[redacted] proprietaria 1/1.

H PROVENIENZA DEL BENE: (Allegato n.5)

- Atto di compravendita rogito notaio Dott. Danilo Stefani di San Benedetto del Tronto in data 13 marzo 2023, Repertorio n. 3238, trascritto a Ascoli Piceno il 17 marzo 2023 ai numeri 2255/1637, con il quale la sig.ra [redacted] acquistava dai sig.ri

-SGATTONI GIOVANNA nata a Grottammare (AP) il 12.09.1937 C.F. SGT GNN 37P52 E207U

-CAROSI ILLUMINATO nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 28.01.1962;

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

-CAROSI VITTORIO nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 09.02.1964;
fabbricato da cielo a terra in contrada Fiorano senza numero civico con annessa corte esclusiva e pertinenziale di superficie inferiore a 5.000 (cinque mila) metri quadrati, censito nel Catasto fabbricati e terreni del comune di Ripatransone nel seguente modo:
Fabbricati
foglio di mappa n. 61 particella 291subalterni n.2 abitazione; n. 5 magazzino.
Terreni
Foglio di mappa n. 61 particelle 341, 337, 336, 334, 339.

Copertura del ventennio: **(Allegato n.6)**

- Ai sig.ri Sgattoni Giovanna, Carosi Illuminato e Carosi Vittorio società gli immobili sopra descritti sono pervenuti in virtù di:

Dichiarazione di Successione di CAROSI NICOLA nato a Ripatransone (AP) il 22.02.1925, successione del 14.10.2019 n.350067 Vol. 88888 trascritta il 10.08.2021 n.5497.
Accettazione tacita di eredità del 05.04.2022 n.2142 sulle seguenti proprietà:
Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 108 (da cui deriva la p.lla 334);
Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 3 (da cui deriva la p.lla 339);
Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 290 (da cui derivano le p.lle 339-337);
Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 6 (da cui deriva la p.lla 341);
Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 291 sub 2;
Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 291 sub 3 (da cui deriva la p.lla 291 sub. 5);
Ad integrazione della accettazione tacita n.2143 di R.p. del 05.04.2022, è stata inoltrata **accettazione tacita del 02/07/2026 R.p. n. 4693 sulle seguenti proprietà**:
Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 334 già presente nella precedente formalità con la particella n.108;
Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 339 già presente nella precedente formalità con la particella n.108;
Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 291 sub. 2;
Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 291 sub. 5;
Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 341 già presente nella precedente formalità con la particella 6;
Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 337 già presente nella precedente formalità con la particella 290;

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 336 già presente nella precedente formalità con la particella 290;

Dichiarazione di Successione, CAROSI VITTORIO nato a Ripatransone (AP) il 11.06.1927, successione del 20.03.2021 (Agenzia delle Entrate di Ravenna) n.369816 Vol. 88888 trascritta a Fermo il 29.10.2021 n.6981, regolata da testamento olografo pubblicato dal Notaio Mario Ferraris di Grottammare con verbale del 19.04.2021 Rep. 1.397/959 registrata a San Benedetto del Tronto il 25.04.2021 n.1418 S.1t.

Accettazione tacita di eredità del 05.04.2022 n.2143 R.p. sulle seguenti proprietà:

Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 108 (da cui deriva la p.lla 334);

Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 3 (da cui deriva la p.lla 339);

Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 290 (da cui derivano le p.lle 339-337);

Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 6 (da cui deriva la p.lla 341);

Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 291 sub 2;

Comune di Ripatransone foglio l1 p.lla 291 sub 3 (da cui deriva la p.lla 291 sub. 5);

Ad integrazione della accettazione tacita n.2143 di R.p. del 05.04.2022, è stata inoltrata **accettazione tacita del 02/07/2026 R.p. n. 4694 sulle seguenti proprietà**:

Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 291 sub. 2 già presente nella precedente formalità;

Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 291 sub. 5;

Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 341 già presente nella precedente formalità con la particella 6;

Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 337 già presente nella precedente formalità con la paricella 290;

Comune di Ripatransone foglio 61 p.lla 336 già presente nella precedente formalità con la particella 290;

- Ai sig.ri Carosi Nicola e Carosi Vittorio gli immobili sono pervenuti in forza di Dichiarazione di Successione di CAROSI ILLUMINATI nato a Ripatransone (AP) il 08.07.1897 successione del 01.02.1960 Ufficio del Registro di Ripatransone n.120 Vol. 17, trascritta a Fermo il 06.08.1960 n. 2352 R.P.

Accettazione tacita di eredità del 02.07.2026 n.4694 R.p..

- Atto di COMPRAVENDITA del 17.06.1962, Notaio Mario Leone di Ascoli Piceno, Rep. n. 4.689/1.073 trascritto a Fermo il 04.07.1962 n. 1956 R.P..

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

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, altre ai fattori intisichì ed estrinsechi 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.

La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultati: Borsino immobiliare, quotazioni OMI, agenzie immobiliari di compravendita operanti nella zona e esperienza personale.

Il calcolo per il reale valore dell'immobile da stimare, terrà conto dei coefficienti di merito riportati nella tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008.

Inoltre, in caso di irregolarità urbanistica e catastale, verranno decurtati i costi per la loro regolarizzazione.

Per quanto riguarda i terreni agricoli si procederà con il sistema sintetico-comparativo e tenendo conto dei valori della tabella VAM (Valori Agricoli Medi) delle Marche

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

1) **<u>Fabbricato tipo civile in Ripatransone.</u>**

Appartamento al piano primo in RIPATRANSONE, C.da FIORANO n.2.

- Superficie lorda mq 145,00, balconi mq 56,00 altezza del piano ml. 3,27

Proprietà [redacted] proprietà 1/1.

Esternamente l'immobile si presenta in uno stato di conservazione pessimo, che impone **lavori di manutenzione straordinaria**. Un degrado severo delle facciate, oltre al problema estetico, minaccia l'integrità strutturale.

Identificativo catastale:

Foglio di mappa n.61, particella n. 291, subalterno n.2.

Appartamento al primo piano in Ripatransone Contrada Fiorano n. 2, contraddistinto da un ingresso indipendente tramite scala esterna composto da soggiorno con cucina, tre camere, due bagni e corridoio.

E' presente un ampio 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:

<u>Pavimenti:</u>

ingresso-soggiorno, cucina disimpegno e bagno camere e ripostiglio in piastrelle di ceramica stile parquet.

<u>Pareti:</u>

Bagno rivestite in ceramica, i restanti vani hanno pareti tinteggiate.

Infissi esterni ed interni:

Infissi esterni; in pvc con vetro termico oscuranti avvolgibili.

Portone d'ingresso blindato.

Infissi interni in legno tamburato tipo filo muro.

Impianti:

Termico: pompa di calore

Elettrico: recente.

L'appartamento ha bisogno di un intervento di manutenzione ordinaria consistente in una profonda pulizia e della tinteggiatura di tutte le pareti.

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

URBANISTICA

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

Sono presenti irregolarità di natura urbanistica consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultimo titolo abilitativo approvato.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico è necessaria una spesa complessiva presunta di € 4.500,00, cifra che include la sanzione amministrativa, diritti di segreteria e l'onorario del tecnico professionista incaricato di presentare la SCIA in sanatoria e la successiva SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

CATASTALE

Non vi sono irregolarità di natura catastale.

2) Magazzino in Ripatransone.

Magazzino al piano terra in RIPATRANSONE, C.da FIORANO n.2.

- Superficie lorda mq 170,75, altezza del piano ml. 3,80

Proprietà [redacted] proprietà 1/1.

Identificativo catastale:

Foglio di mappa n.61, particella n. 291, subalterno n.5.

Descrizione del bene

Magazzini al piano terra, il primo di mq 25,75 con ingresso indipendente, il secondo di mq 170,75 è servito da diversi ingressi.

All'interno del magazzino più grande trovasi un locale di circa mq 20,00.

Altezza del piano ml 3,80.

Entrambi i magazzini sono al grezzo privi di impianti, di infissi e in cattivo stato di conservazione.

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:

Al grezzo

Pareti:

Al grezzo

Infissi esterni ed interni:

Infissi esterni; in ferro con vetro semplice

Impianti:

Termico: non presente

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

Elettrico: fatiscente .

Irregolarità di natura urbanistica e catastale

URBANISTICA

Sono presenti irregolarità di natura urbanistica consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultimo titolo abilitativo approvato. (realizzazione di un locale)

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico è necessaria una spesa complessiva presunta di € 3.000,00, cifra che include la sanzione amministrativa, diritti di segreteria e l'onorario del tecnico professionista incaricato di presentare la SCIA.

CATASTALE

È necessario procedere all'aggiornamento della situazione catastale tramite la presentazione di una variazione.

Costo dell'operazione € 450,00.

1) **Terreno in Ripatransone.**

Terreno agricolo RIPATRANSONE, C.da FIORANO n.2.

- Superficie ha

Proprietà [redacted] proprietà 1/1.

Identificativo catastale:

Foglio di mappa n.61, particelle n.n. 334,336,337,339,341 per complessivi mq 4.320 (ha 00.43.20).

Descrizione del bene

Terreno pianeggiante di piccole dimensioni attualmente incolto vicino al fiume tesino.

VALORI UNITARI DI STIMA

Valori €/Mq

APPARTAMENTO

Quotazioni OMI:

Min. €/Mq 640

Max. €/Mq 850

VALORE MEDIO

(€/Mq 640 + €/Mq 850)/2 = €/Mq 745

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



MAGAZZINO

Quotazioni OMI:

Min. €/mq 380

Max. €/500

MEDIA (€380+€500)/2 = €/mq 440,00

TERRENO AGRICOLO

Valori Agricoli medi Agenzia delle Entrate

Incolto produttivo €/ha 2300

Seminativo €/ha 19.100

Seminativo arborato €/ha 19.600

VALUTAZIONE E STIMA

APPARTAMENTO

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: RIPATRANSONE (AP).
Via: C.da Fiorano n°2,
Dati catastali: Fg. 61, part. 291, sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Abitazione piano primo	Mq 145,00	100%	Mq 145,00
Balconi	Mq 56,00	30% di Mq 25 10% di Mq 31	Mq 10,60
Superficie commerciale totale			**Mq 155,60**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
FATTORI POSIZIANALI	
Posizione relativa alla zona OMI: Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc	
Degradata	-0,3
Servizi pubblici: poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	
Assenti (>3000m)	-0,5
Trasporti pubblici: treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	
Lontani (>300m <3000 m)	0,0
Servizi commerciali: Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	
Lontani (>300m <3.000)	0,0
Verde pubblico: Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc	
Assente (>300m < 300m)	0,0
Dotazione di parcheggi: Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi e non a pagamento	
Scarsa	-0,1
CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'EDIFICIO	
Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 anni	-30,0
Livello manutentivo complessivo	

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

Scadente (Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata per i prossimi 10 anni)	-0,3
Finiture	
Normali	0,0
Caratteristiche architettoniche	
Normali	0,0
Pertinenze Comuni	
Normali	0,0
Prospicienza	
Normale	0,0
Ascensore	
Assente	-0,5
Numero unità nel fabbricato	
1	+3,0
Piani fuori terra	
2	+0,5
CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITA'	
Livello manutentivo complessivo	
Scadente (Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata per i prossimi 10 anni)	-3,0
Finiture	
Normali (Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D).	0,0
Caratteristiche architettoniche	
Normali (Pianta, volumi e geometrie semplici)	0,0
Bagni e servizi	
Bagni (n.2 camere – n.2 bagni x fattore 0,3)	0,0
Vista esterna	
Normale	0,0
Esposizione	
Normale	0,0
Luminosità	
Normale	0,0
Impianti	
Normali	0,0
Spazi interni	
Normali	0,0
Distribuzione interna	
Normale	0,0
Coefficiente di merito globale	**-37,5**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ		**€ 745,00**
Valore stimato:	€ 115.922,00	= €/Mq 745,00 x mq 155,60
Valore coefficiente correttivo	- € 43.470,75	= 37,5% di € 115.920,00
TOTALE	**€ 72.451,25**	
DETRAZIONI PER LA IREGOLARITA' URBANISTICA	**-€ 4.500,00**	
TOTALE VALORE DI STIMA	**€ 67.951,21**	
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	**€ 67.951,00**	

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini



V A L O R E S T I M A T O € 67.951,00
(EUROSESSANTASETTEMILANOVECENTOCINQUANTUNO/00)

MAGAZZINO

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: RIPATRANSONE (AP).
Via: C.da Fiorano n°2,
Dati catastali: Fg. 61, part. 291, sub. 5

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Magazzino piano terra	Mq 170,75	100%	Mq 170,75
Superficie commerciale totale			**Mq 170,75**

V A L O R E U N I T A R I O S T I M A T O A L M Q	€ 440,00
Valore stimato:	€ 75.130,00 = €/Mq 440,00 x mq 170,75
DETRAZIONE IMMOBILE AL GREZZO -	-€37.565,00 = 50,5% di € 75.130,00
	€ 37.565,00
DETRAZIONI PER LA IREGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE	**€ 3.450,00**
TOTALE VALORE DI STIMA	**€ 34.115,00**

V A L O R E S T I M A T O € 34.115,00
(EUROTRENTAQUATTROMILACENTOQUINDICI/00)

TERRENO AGRICOLO

VALUTAZIONE E STIMA

IMMOBILI

Comune: RIPATRANSONE (AP).
Via: C.da Fiorano
Dati catastali: Fg. 61, part.lle 334, 336, 337, 339, 341

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup.Ha
Incolto produttivo	Mq 230
Sem. Arbor.	Mq 3640
Seminativo	Mq 450
TOTALE SUPERFICIE	**Mq 4.320**

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ		€ 1,93
Valore terreno	€ 8.359,20	= €/Mq 1,93 x mq 4320
TOTALE VALORE DI STIMA	**€ 8.359,00**	
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	**€ 8.360,00**	

VALORE STIMATO € 8.360,00
(EUROOTTOMILATRECENTOSESSANTA/00)

VALORE COMPLESSIVO

€ 67.951,00 +€ 34.115,00 + € 8.360,00

€ 110.426,00

(EUROCENTODIECIMILAQUATTROCENTOVENTISEI/00)

L FORMAZIONE DI LOTTI:

A parere dello scrivente si ritiene economicamente più conveniente procedere a un'unica vendita complessiva, anziché a un frazionamento in lotti.

M **STATO DI POSSESSO:**

Tutti gli immobili vengono utilizzati dal figlio dell'esecutata.

N SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA':

Non sussiste procedura espropriativa per pubblica utilità.

O PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Planimetria **(Allegato n.7)**

Documentazione fotografica **(Allegato n.8)**

P DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lotto unico composto da abitazione piano primo, magazzino piano terra e terreno agricolo.

Q PERIZIA DI STIMA REDATTA PRIVA DELLE GENERALITA' DEL DEBITORE:

(Allegato n.9)

R CHECK LIST:

(Allegato n.10).

S AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA:

(Allegato n.11).

T CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Allegaton.3)

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

[redacted]

Fermo lì 09.11.2026

Geom. Marco Burattini



Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini

Tecnico incaricato:
Geom. Marco Burattini