



Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare **R.G.N. 131/2019**

=====

contro

===== +1

Consulenza Estimativa Giudiziaria
VALUTAZIONE IMMOBILIARE
Bene sito in FERMO (FM), Via Lattanzio Firmiano civ. 35

Versione privacy aggiornata

Giudice delegato:

Dott.ssa Lucia ROCCHI

Custode Giudiziario:

Marche Servizi Giudiziari
Via Roma 151/C, 62100 Macerata (MC)

Consulente stimatore incaricato:

Geom. Marco PIATTONI
Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815
Via Colombo, 52 63824 ALTIDONA (FM)
CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319
E-mail: mrapiattoni@gmail.com
[PEC: marco.piattoni1@geopec.it](mailto:marco.piattoni1@geopec.it)



Struttura Rapporto Estimativo

Pagine

Assunzioni e riserve			3
Scheda sintetica		4	5
Controllo della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C.			5
Relazione Estimativa		6	24
1.0	Beni - proprietà - quota della procedura - possesso – formalità – Opzione IVA	7	10
1.1	Identificazione dei beni, proprietà, quota interessata dalla procedura		7
1.2	Confini		9
1.3	Parti comuni		10
1.4	Possesso/uso		10
1.5	Formalità pregiudizievoli a carico degli immobili		10
1.6	Applicabilità esercizio opzione I.V .A. DPR 633/72		10
2.0	Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità	11	14
2.1	Descrizione immobili		11
2.2	Servitù		13
2.3	Consistenze metrica e commerciale		13
2.4	Divisibilità dei beni		14
3.0	Cronistoria catastale ventennale	15	17
4.0	Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici	17	18
4.1	Titoli abilitativi edilizi e agibilità		17
4.2	Estremi urbanistici		17
5.0	Giudici di conformità	18	21
5.1	Conformità edilizia e regolarizzazione		18
5.2	Conformità catastale e regolarizzazione		20
5.3	Conformità agibilità e regolarizzazione		20
5.4	Attestazione di prestazione energetica		21
6.0	Dati e oneri condominiali		21
7.0	Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico – archeologico - etnografico		21
8.0	Valutazione di mercato	21	24
Allegati (file separato)			
A1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	A4	ANAGRAFE
A2	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA	A5	CC.RR.II.: FORMALITA'
A3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	A6	CONTRATTO LOCAZIONE



Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
 - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di FERMO (FM)** per il reperimento della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili e verifica di conformità edilizia degli stessi;
 - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio di ASCOLI PICENO (AP)** per la visione e acquisizione della documentazione catastale in atti degli immobili;
 - **accesso c/o l'Agenzia delle Entrate di FERMO** per verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione;
 - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto con quanto riportato nella documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica del bene/i in esame;
2. **Accesso c/o la CC.RR.II. di FERMO per la verifica** della documentazione ventennale relativa alla titolarità degli immobili, ai gravami e servitù (attive e passive) e per integrazione/aggiornamento della certificazione notarile in atti;
3. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie e dell'agibilità** riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, **sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali**. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.
4. **Non sono stati effettuati rilievi per la determinazione esatta dei confini di proprietà, ravvisabili solo dalle mappa e planimetrie catastali.**
5. **Il valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C. (Superficie Commerciale) x il V.S.U. (Valore di Stima Unitario)** in €/m², valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali, per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo;
6. **La superficie commerciale** è stata calcolata moltiplicando la **S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) o S.I.L. (Superficie Interna Lorda)** per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle dei vani/locali accessori, se presenti;
7. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
8. **Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.**



Scheda sintetica

Identificazione dei beni	Appartamento di tipo economico al PT, in fabbricato residenziale nel centro storico di FERMO (FM), Via Lattanzio Firmiano civ. 33-35.	
Riferimenti catastali	CATASTO FABBRICATI – Foglio 60 , particella 221 , sub 10 A/3, cl. 4, consistenza 2,5 vani, Superficie totale 58 m ² - totale escluso aree scoperte 58 m ² , R.C. Euro 122,66	
Proprietà	===== ROMANIA (EE) =====	-
	Proprietà 1/2 (deceduto)	
	===== ROMANIA (EE) =====	-
	Proprietà 1/2	
Stato di possesso al momento del sopralluogo	Bene occupato	
Dati della valutazione	Quota interessata dalla procedura	100%
	Divisibilità dell'immobile	NO
	Consistenza commerciale	48 m ²
	Valore di mercato dell'immobile di fatto e di diritto attuale	€ 47.520,00
	Valore vendita giudiziaria per la quota pari al 100%	€ 44.000,00
	Data della valutazione	14/10/2023
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (CC.RR.II. di FERMO)	<ul style="list-style-type: none"> • IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA il 11/08/2014 – Reg. Part. 835 • TRASCRIZIONE del 08/12/2019 – Reg. Part. 5462: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 	
Altre informazioni per l'acquirente	Amministrazione condominiale	NO
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali	NO
	Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico	SI, archeologico
	Gravami da censo, livello, uso civico	NO
	Classe energetica	probabilmente G
	Cause in corso pendenti/definite	NO
	Servitù	NON rilevate



Titoli edilizi abilitativi	<ul style="list-style-type: none"> • NULLA OSTA n. 325/1962 del 07/01/1963 • NULLA OSTA n. 357/1966 del 20/10/1966 rinnovo del precedente nulla osta • CONC. ED. n. 2732 del 01/07/1989 – per cambio di destinazione d’uso, da magazzino/deposito in abitazione. Titolo non trovato c/o l’U.T.C. di FERMO. In data 27/09/2023, da parte dell’U.T.C., è stata presentata denuncia di smarrimento del fascicolo edilizio alla Compagnia dei Carabinieri di FERMO. 		
Inquadramento urbanistico	<ul style="list-style-type: none"> • ZONA A - Tessuto storico (art. 59 N.T.) • Microzonazione sismica di secondo livello • PAT – Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 N.T.) • RISCHIO ARCHEOLOGICO – Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.) • Centro Abitato 		
Giudizi di conformità	Conformità Edilizia: Conformità Catastale: Conformità Urbanistica: Conformità Agibilità: Conformità Statica:	NO NO SI --- ---	ma Regularizzabile ma Regularizzabile non trovata

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL’ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Agli atti della procedura, fascicolo Telematico, il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva, redatta dal Notaio ===== in data 18/11/2019, dalla quale risultano, dalla trascrizione del pignoramento dell’immobile

- l’atto di acquisto ultraventennale;
- i dati catastali all’attualità e ultraventennali, correttamente identificanti l’immobile.

Ha inoltre provveduto al deposito dell’estratto di mappa all’attualità e alla trascrizione del pignoramento dell’immobile.

Non ha depositato il certificato di stato civile dell’esecutato, prodotto dallo scrivente.



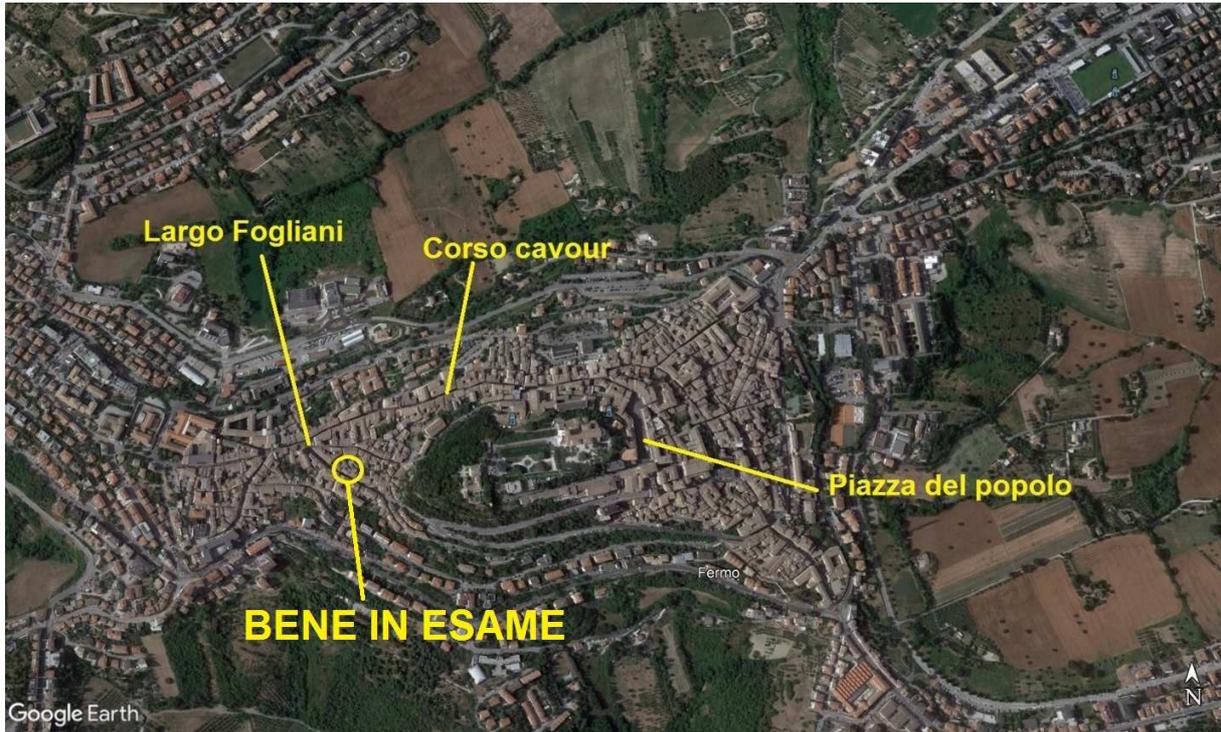
Relazione Estimativa Giudiziaria

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione al PT

FERMO (FM), Via Lattanzio Firmiano civ. 35

INQUADRAMENTO GENERALE: Latitudine 43° 9'38.18"N Longitudine 13°42'42.01"E



1.0 Identificazione dei beni - proprietà - confini - parti comuni - possesso – formalità – applicabilità opzione IVA

1.1 Identificazione dei beni, proprietà, quota interessata nella procedura

Il bene pignorato è un piccolo appartamento sito a FERMO (FM), Via Lattanzio Firmiano civ. 33-35 (ingresso dal civ. 35 e non più dal civ. 33), in fabbricato residenziale all'interno del centro storico del paese, a circa 15-20 min a piedi da Piazza del Popolo e dal Duomo.

Censito al **Catasto Fabbricati al foglio n. 60, particella 221**, con il seguente subalterno:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
60	221	10	A/3	4	2,5 vani	Totale: 58 m² Totale: escluse aree scoperte 58 m²	Euro 122,66
Indirizzo	VIA LATTANZIO FIRMIANO n. 33 Piano T						
Intestazione	===== nato in ROMANIA (EE) il ===== - ===== - Proprietà 1/2						
	===== nata in ROMANIA (EE) il ===== - ===== - Proprietà 1/2						

è per la **quota del 50% di piena proprietà** per ciascuno della ditta

===== ROMANIA (EE) il ===== - ===== - Proprietà 1/2 (**Deceduto**)

===== ROMANIA (EE) il ===== - ===== - Proprietà 1/2 (Residente in PORTO SAN GIORGIO-FM)

in virtù del seguente titolo (allegato):

Atto pubblico di compravendita del 08/08/2014 a rogito Notaio ===== di PORTO SAN GIORGIO (FM), Repertorio n. 9311 - Raccolta n. 3246, trascritto a FERMO il 11/08/2014 al n. 4165 di Reg. Part.; beni in esame acquistati dal =====, nato a FUCECCHIO (FI) il ===== e residente a FERMO alla Via Lattanzio Firmiano n. 33, C.F. =====.

Proprietà precedenti (Ultimi due Titoli oltre ventennio, non presenti nella relazione notarile).

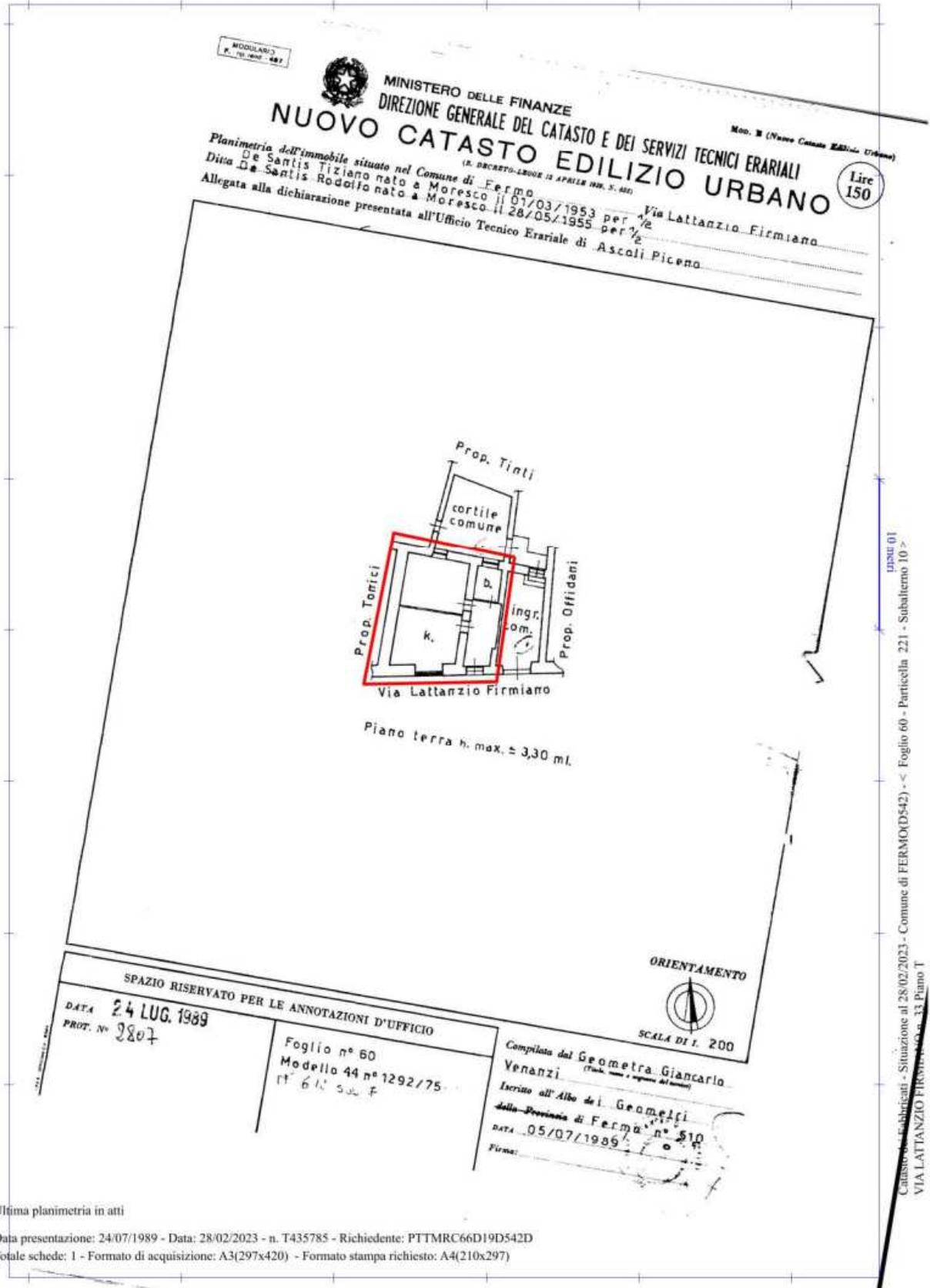
===== (vende a ===== in data 12/08/2005); ===== (vende a ===== in data 24/03/2004); ===== (vende a ===== in data 01/03/2003); ===== (vendono a ===== in data 26/03/1990); ===== (vende a ===== in data 05/08/1985 locali di deposito, poi trasformati in abitazione); =====(vende a ===== in data 23/04/1963).

come da relazione notarile in atti della procedura, al quale si rimanda per una lettura più esaustiva.



Planimetria catastale

Data presentazione: 24/07/1989 - Data: 28/02/2023 - n. T435785 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D



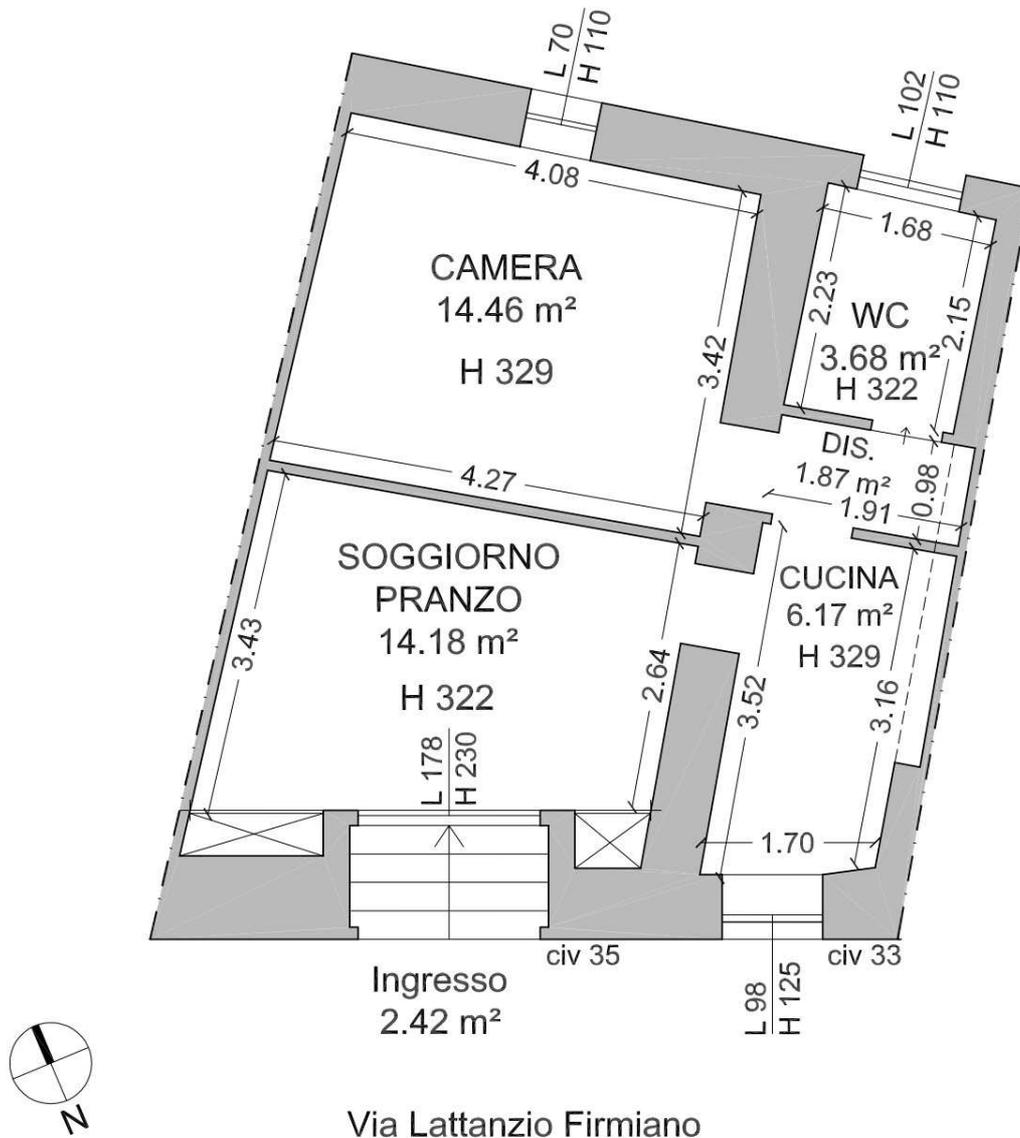
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/07/1989 - Data: 28/02/2023 - n. T435785 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Schema grafico dell'unità immobiliare rilevata in sito.

Si precisa che il rilievo dell'unità immobiliare è stato effettuato ai soli fini peritali con il principale scopo di individuarne la morfologia e la consistenza, per cui potrebbero risultare delle differenze tra quanto sotto riportato e lo stato dei luoghi.



1.2 Confini (dati da planimetria catastale)

NORD: Cortile interno del fabbricato, comune; **EST:** Ingresso al fabbricato, comune; **SUD:** Via Lattanzio Firmiano; **OVEST:** altra proprietà.

Nella planimetria catastale l'ingresso e il cortile riportano la dicitura comune, ma il bene in esame è completamente autonomo, in quanto da quest'ultimo non è possibile accedere né al cortile, né all'ingresso sopra descritti.

1.3 Parti comuni

Parti comuni dell'edificio tali per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione.

1.4

Possesso/uso

Il bene non è occupato dagli esecutati ma da un nucleo familiare (certificato di residenza/stato famiglia allegato) in virtù di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di FERMO – in data **14/08/2020 al n. 002325-serie3T e codice identificativo TQJ20T002325000QH.**

La durata della locazione è di 4 anni, rinnovabili per altri 4, a partire dal 01/08/2020 con prima scadenza al 01/08/2024; il canone annuo di locazione è di € 3.000,00 (tremila), pagabili in 12 rate mensili anticipate (entro il 5 di ogni mese) di € 250,00 ciascuna.

1.5 Formalità pregiudizievoli a carico degli immobili

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità, come da certificazione notarile depositata:

1. **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA il 11/08/2014 – Reg. Part. 835**

per € 186.000,00 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA (SI), C.F. 00884060526, a garanzia di MUTUO FONDIARIO di € 93.000,00 e della durata di 20 anni, concesso con rogito del Notaio ===== in data 08/08/2014, repertorio n. 9312, contro ===== ROMANIA (EE) il ===== e ===== ROMANIA (EE) il =====

2. **TRASCRIZIONE in data 08/10/2019 – Reg. Part. 5462**

ATTO DI PIGNORAMENTO immobili dell'Ufficiale Giudiziario di MACERATA (MC), in data 20/09/2019, a favore di SIENA NPL 2018 SRL, sede ROMA (RM), C.F. 145435321005, contro ===== ROMANIA (EE) il ===== e ===== ROMANIA (EE) il =====

1.3 Esercizio opzione IVA DPR 633/72 (art. 10, comma 8-bis)

Secondo lo scrivente, la vendita dei beni non è soggetta all'esercizio dell'opzione IVA - art. 10 D.P.R. 633/1972, cui segue stralcio - in quanto abitativi e non strumentali ad attività, di proprietà privata e ultimati da più di 5 anni e sui quali la proprietà negli ultimi 5 anni non ha effettuato o fatto eseguire da imprese alcun lavoro ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.



2.0 Descrizione - servitù - consistenza - divisibilità

2.1 Descrizione immobili

Edificio

Fabbricato pluripiano a destinazione residenziale, ubicato nel centro storico di FERMO a metà circa della Via Lattanzio Firmiano, sulla sx a salire da Largo Fogliani.

L'edificio, contiguo ad altri fabbricati, è abbastanza vicino alla Piazza del Popolo, dove è ubicato il Comune e al Duomo cittadino, raggiungibili a piedi in circa 15-20 min, ed è in una zona fornita di diversi servizi per la collettività, quali farmacia, edicola, generi alimentari, bar, macelleria, cartoleria/libreria, ecc. ad esclusione di supermercati.

Tipologia:	costruito
Età costruzione:	ante 1967
Stato manutenzione:	buono
N° piani:	3 (PT-1-2) Ascensore: presenza non verificata
Struttura portante:	muratura
Copertura:	tetto, tipologia a capanna
Tamponamento e finitura esterna:	mattoni faccia a vista
Solai:	non verificati

ABITAZIONE

Piccolo appartamento di circa **48 m²** lordi (superficie interna lorda) e di circa **40 m²** utili, posto al PT, composto da ingresso-soggiorno-pranzo in unico locale, cucina, camera da letto, bagno, piccolo disimpegno, con tutti i locali abitativi provvisti di aerazione e ventilazione naturali.

Le finestre del camera da letto e del bagno si affacciano sul cortile interno del fabbricato, a NORD, quelle dell'ingresso e della cucina direttamente sulla strada a SUD; le restanti pareti dell'unità immobiliare, ad EST e OVEST, sono cieche.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente da Via Lattanzio Firmiano, priva di marciapiede, tramite la scala esterna all'interno del perimetro dell'edificio.

H interna:	3.26 m media (min. 3.22 – max 3.29 m)
Pavimenti:	gres porcellanato/ceramica
Pareti:	intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nei bagni
Infissi:	pvc e alluminio e vetrocamera per le finestre; legno per le porte interne
Impianti:	elettrico-idrico-sanitario; impianto termico alimentato a metano con radiatori in ghisa;
Conformità impianti:	da verificare ed eventualmente adeguare, se necessario



Stato manutentivo: sufficiente/discreto, con modesti fenomeni di umidità nel bagno, lato nord, dovuti probabilmente a scarsa ventilazione. Immobile che necessita di nuova tinteggiatura.

Luminosità/affacci: non buoni

Classe energetica: probabilmente **G**



FACCIATA INGRESSO



INGRESSO-SOGGIORNO



INGRESSO-SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA LETTO



BAGNO



2.2 Servitù

Dall'esame degli atti di compravendita ai quali l'immobile è stato soggetto dal 1963 ad oggi, non sono state rilevate servitù, sia attive che passive.

2.3 Consistenze metrica e commerciale

Calcolate secondo il **Codice delle Valutazioni Immobiliari TECNOBORSA** e del **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**.

La consistenza metrica è data dalla misurazione in sito della **Superficie Interna Lorda (SIL)**, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento, in quanto non è stato possibile misurare lo spessore di tutte le pareti perimetrali esterne

La SIL include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

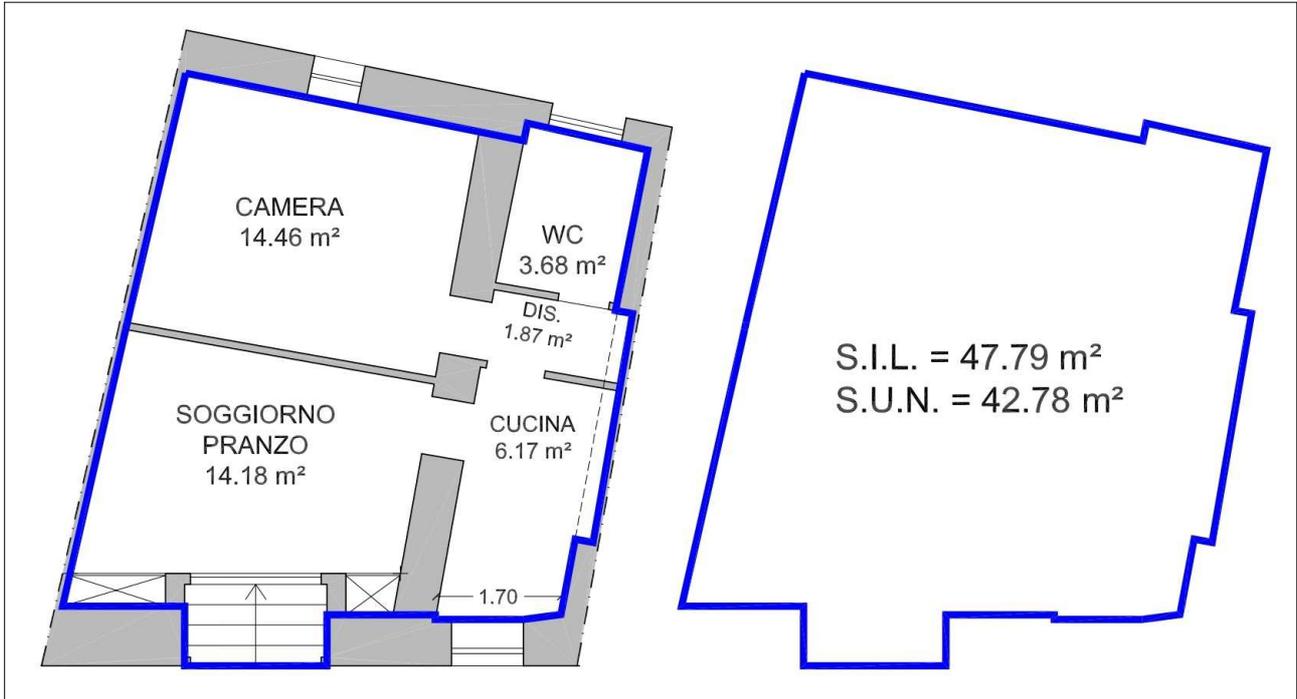
e non include:

- lo spessore muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune.

La superficie commerciale è la superficie fittizia costituita dalla SIL dei locali principali e dalla superficie dei locali accessori, calcolata in percentuale alla principale applicando i **Rapporti Mercantili Superficiali del Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, adattati alla realtà specifica e locale del bene.



Schema grafico delle consistenze metrica e commerciale



Abitazione PT						
Piano	Destinazione d'uso	Funzione	S.I.L. Superficie Interna Lorda m² lordi	S.U.N. Superficie Utile Netta m²	Rapporto Mercantile Superficiario	Superficie Commerciale m² lordi
T	Abitazione - sub 10	principale	47,79	42,78	100%	47,79
TOTALE Superficie Commerciale						47,79

Superficie commerciale arrotondata =

48.00 m²

2.4 Divisibilità dei beni

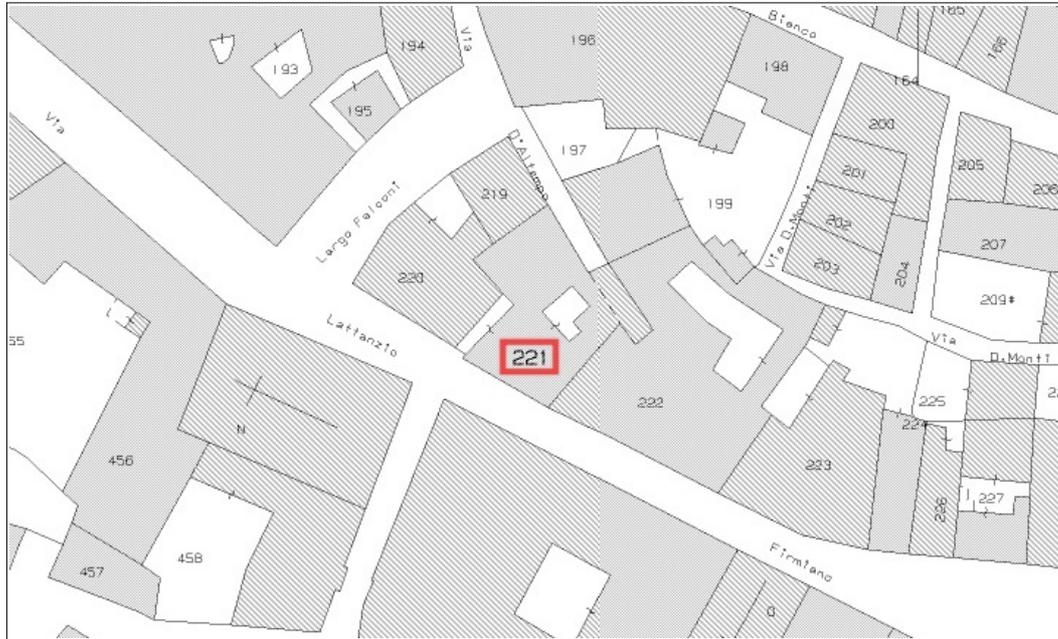
Appartamento soggetto a pignoramento per l'intera proprietà, comunque non divisibile per la sua esigua superficie. Vendita in **UNICO LOTTO**.



3.0 Cronistoria catastale ventennale

Catasto Terreni

Estratto di mappa



Attualità

Foglio 60, particella 221, ENTE URBANO, superficie 270 m², Partita 1

Redditi: Dominicale Euro 0,00 – Agrario Euro 0,00

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 05/03/1977 (oltre ventennio)

Catasto Fabbricati

Foglio n. 60, particella n. 221, sub 10: appartamento PT

Attualità

Foglio 60, Particella 221, sub 10, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani

Superficie Catastale: Totale: 58 m² Totale: escluse aree scoperte: 88 m², Rendita: Euro 122,66

Indirizzo: VIA LATTANZIO FIRMIANO n. 33 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2019 Pratica n. AP0039014 in atti dal 15/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14255.1/2019)

Intestazione: ===== ROMANIA (EE), =====, =====, Prop. 1/2
===== ROMANIA (EE), =====, =====, Prop. 1/2



Cronistoria ventennale particella 221 sub 10

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	Part. 612 sub 3 A/3 classe 4, vani 6,5 Rendita L. 1547, Via Lattanzio Firmiano 25, PS1-PT-P2 Partita: 2549 Mod. 58: -- Impianto meccanografico del 30/06/1987	FRAZIONAMENTO del 26/06/1975 in atti dal 27/07/1989 (n. 1292/1975)	Scheda P 1975 Prot. 1292 Via Lattanzio Firmiano n. 25, PS1-PT-P2 Partita: 2549 Mod. 58: ---	dal 26/06/1975 al 04/07/1975
2	Scheda P 1975 Prot. 1292 Via Lattanzio Firmiano n. 25, PS1-PT-P2 Partita: 2549 Mod. 58: --	VARIAZIONE del 04/07/1975 in atti dal 20/12/1995 CLASSAMENTO (n. 1292.1/1975)	Part. 612 sub 7 C/2 classe 4, 44 m ² Rendita -----, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: 2549 Mod. 58: 2549	dal 04/07/1975 al 24/07/1989
3	Part. 612 sub 7 C/2 classe 4, 44 m ² Rendita -----, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: 2549 Mod. 58: 2549	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/07/1989 in atti dal 20/12/1995 (n. 2807/1989)	Part. 612 sub 7 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita -----, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: 1010363 Mod. 58: 2549	dal 24/07/1989 al 26/03/1990
4	Part. 612 sub 7 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita -----, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: 1010363 Mod. 58: 2549	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/1990 in atti dal 23/12/1999 COMPRAVENDITA (n. 2143.1/1990)	Part. 612 sub 7 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita -----, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: 1018078 Mod. 58: 10648	dal 26/03/1990 al 01/01/1994
5	Part. 612 sub 7 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita -----, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: 1018078 Mod. 58: 10648	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario	Part. 612 sub 7 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita Euro 122,66, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: 1018078 Mod. 58: 10648	dal 01/01/1994 al 24/09/2004
6	Part. 612 sub 7 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita Euro 122,66, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: 1018078 Mod. 58: 10648	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/09/2004 Pratica n. AP0143706 in atti dal 24/09/2004 (n. 13784.1/2004)	Part. 221 sub 10 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita Euro 122,66, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: Mod. 58:	dal 24/09/2004 al 09/11/2015



7	Part. 221 sub 10 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita Euro 122,66, Via Lattanzio Firmiano, PT Partita: Mod. 58:	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.	Part. 221 sub 10 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita Euro 122,66, Via Lattanzio Firmiano, PT Superficie:Totale: 58 m ² Totale:escluse aree scoperte 58 m ² Partita: Mod. 58:	dal 09/11/2015 al 15/05/2019
8	Part. 221 sub 10 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita Euro 122,66, Via Lattanzio Firmiano, PT Superficie:Totale: 58 m ² Totale:escluse aree scoperte 58 m ² Partita: Mod. 58:	VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 15/05/2019 Pratica n. AP0039014 in atti dal 15/05/2019 (n. 14255.1/2019)	Part. 221 sub 10 A/3 classe 4, 2,5 vani Rendita Euro 122,66, Via Lattanzio Firmiano n. 33, PT Superficie:Totale: 58 m ² Totale:escluse aree scoperte 58 m ² Partita: Mod. 58:	dal 15/05/2019 al oggi

4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

Unità ante 1967, in edificio risalente a fine '800 - primi '900, variata con i seguenti titoli abilitativi:

- **NULLA OSTA n. 325/1962 del 07/01/1963** – Riparazione facciata e apertura di vetrina fissa e porta di ingresso;
- **NULLA OSTA n. 357/1966 del 20/10/1966** – rinnovo del precedente nulla osta;
- **CONC. ED. n. 2732 del 01/07/1989, P.E. 1961** – per cambio di destinazione d'uso, da magazzino/deposito in abitazione, a nome di =====. Titolo non trovato c/o l'U.T.C. di FERMO. In data 27/09/2023, da parte dell'U.T.C., è stata presentata denuncia di smarrimento del fascicolo edilizio alla Compagnia dei Carabinieri di FERMO.

4.2 Estremi Urbanistici in cui ricade l'immobile (P.R.G. dei FERMO)

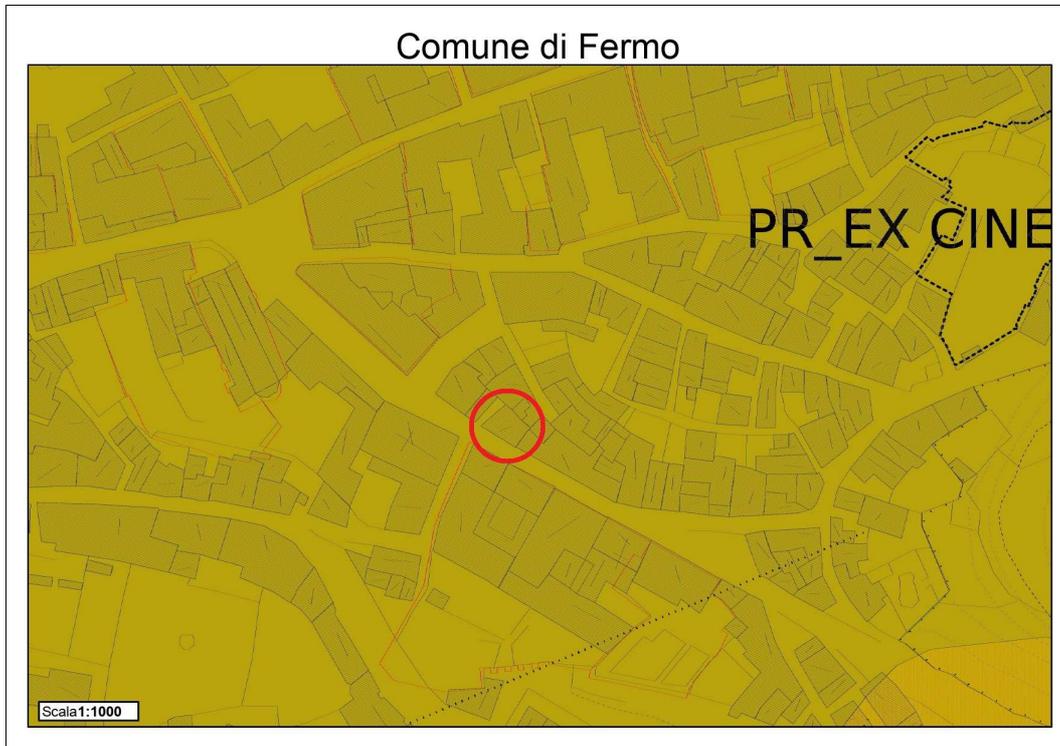
- **ZONA A - Tessuto storico** (art. 59 N.T.)
- **Microzonazione sismica di secondo livello**
- **PAT – Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi** (art. 143 N.T.)
- **RISCHIO ARCHEOLOGICO – Aree a rischio archeologico** (art. 34 N.T.)
- **Centro Abitato**



N.B.

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

Stralcio di P.R.G.



5.0 Giudizi di conformità

5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

Immobile non conforme per variazioni interna e prospettica

L'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la **Concessione Edilizia n. 2732 del 01/07/1989 – P.E. 1961-** per il cambio di destinazione d'uso del bene in esame, da magazzino ad abitazione.

Tale concessione non è reperibile, tanto che l'U.T.C. di FERMO ha presentato denuncia di smarrimento del relativo fascicolo in **data 27/09/2023 alla Compagnia dei Carabinieri di FERMO.**

Precedentemente alla concessione di cui sopra fu rilasciata dal comune di FERMO il **NULLA OSTA n. 325/1962 del 07/01/1963** (Riparazione facciata e apertura di vetrina fissa e porta di ingresso), rinnovato con il **NULLA OSTA n. 357/1966 del 20/10/1966.**

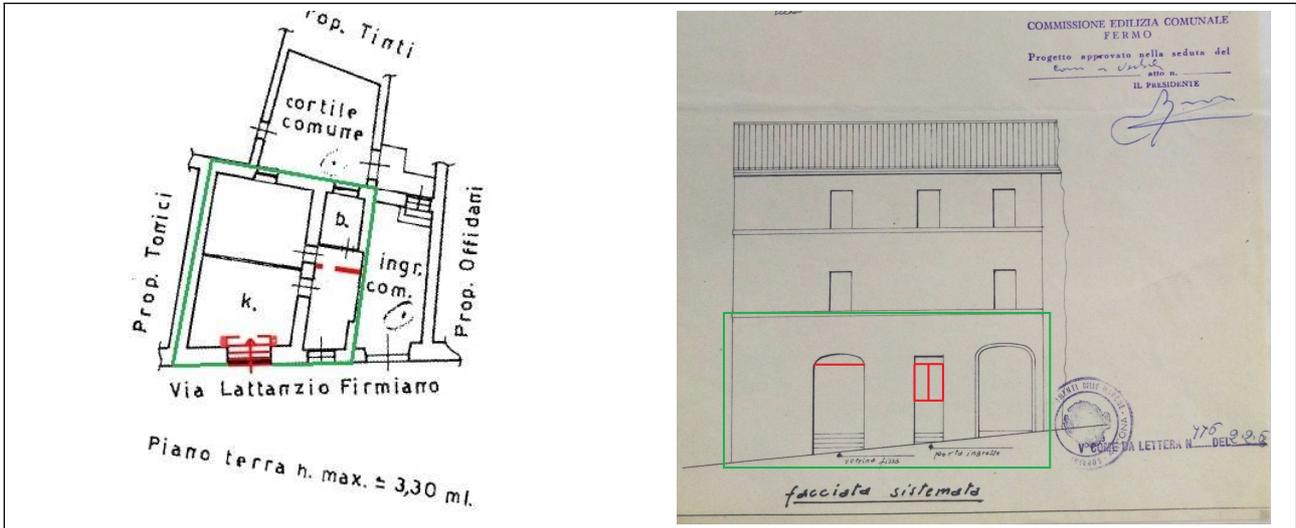
Alla luce dell'attuale normativa vigente, vista l'inesistenza del titolo C.E. 2732/1989, la verifica della conformità edilizia è basata sulla planimetria catastale in atti per le modifiche interne e sui Nulla Osta nn. 325/1962 e 357/1966 per le modifiche esterne .



Immobile non conforme per:

- a) diversa distribuzione interna (titolo di riferimento: planimetria catastale)
- b) diverse aperture finestrate esterne (titolo di riferimento: Nulla Osta del 1962 e 1966)

come schematicamente evidenziato nel seguente grafico



Planimetria catastale in atti

Nulla Osta 325/1962

- █ bene in esame
- █ difformità in sito

In merito al punto b), si evidenzia che il Nulla Osta n. 357/1966 del 20/10/1966 poneva il divieto di riquadrare le nuove aperture e l'uso di architravi in cemento.

La prescrizione è stata disattesa per cui, nel caso di obbligo di ottemperare a quanto disposto nel Nulla Osta sopra richiamato, si stima, in via prudenziale, un costo di ripristino di circa € 2.000,00.

Regolarizzazione delle difformità con pratica edilizia **SCIA A SANATORIA** in base al D.P.R. 380/2001.

Costi di regolarizzazione stimati

SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA= € 516,00

SPESE TECNICHE = € 1.000,00

DIRITTI DI SEGRETERIA = € 150,00

RIPRISTINO APERTURE COME DA N.O. 357/1966 = € 1.500,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO, ARROTONDATO (oltre oneri di legge) = **€ 3.166,00**

(da detrarre dal valore di stima)



5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

Immobile non conforme per diversa distribuzione interna:

- c) non riportata la scala di ingresso
- d) non riportata il disimpegno ed il tramezzo

come schematicamente evidenziato nel seguente grafico



- █ bene in esame
- █ difformità in sito

Regolarizzazione delle difformità con Variazione Catastale (DOCFA, D.M. 701/94), successiva alla regolarizzazione edilizia precedente.

Costi di regolarizzazione stimati

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 50,00 (€ 50,00/planimetria)

SPESE TECNICHE = € 400,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) =

€ 450,00

(da detrarre dal valore di stima)

5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione

AGIBILITA'/ABITABILITA' non presente.

5.4 Attestazione di prestazione energetica

Non presente.

Nell'atto di acquisto del bene da parte degli esecutati, nel 2014, veniva riportata la **classe G**, probabilmente invariata.

6.0 Dati e oneri condominiali

Il bene non è soggetto ad Amministrazione condominiale.

7.0 Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico - archeologico - etnografico

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale e non sono soggetti ai vincoli suddetti, ad esclusione del vincolo di P.R.G. RISCHIO ARCHEOLOGICO - Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.)

8.0 Valutazione di mercato

Quota interessata dalla procedura: 100% di piena proprietà

Divisibilità degli immobili

Appartamento soggetto a pignoramento per l'intera proprietà, comunque non divisibile per la sua esigua superficie. Vendita in **UNICO LOTTO**.

Metodo di Stima

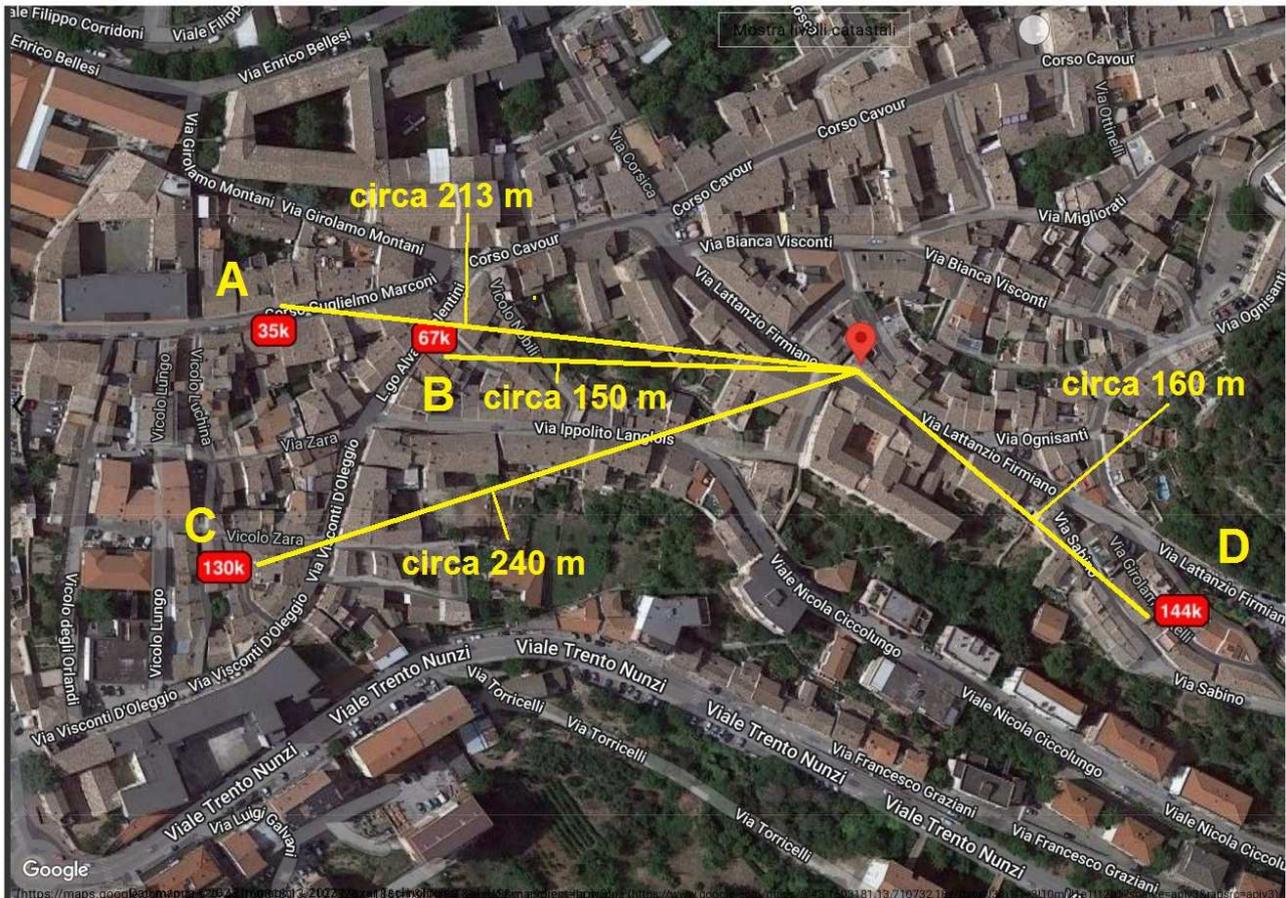
Ricerca dei prezzi di compravendita di immobili simili ai beni in esame per mezzo di banche dati dedicate e c/o agenzie immobiliari, posti nella medesima zona o in prossimità della stessa e compravenduti nel 2023

Consultando la seguente banca dati

- **Comparabilia.it**

è scaturito che nel 2023, nelle vicinanze delle unità immobiliari in oggetto (distanze in linea d'aria), sono state reperite compravendite di beni simili a quello in esame, come da schema seguente:





Con tale finalità è stato individuato un **livello medio del prezzo di mercato**, così definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9)

“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”

e calcolato come segue.

Calcolo del prezzo medio del segmento di mercato individuato

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).



A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 35.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM) ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 60 mapp. 352 sub. --- con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 38,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 67.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM) ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 60 mapp. 419 sub. ---B con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2023 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM) ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 60 mapp. 406 sub. --- con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 111,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 144.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM) ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 62 mapp. 329 sub. --- con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 164,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
<i>Data DAT</i>	<i>01/2023</i>	<i>01/2023</i>	<i>02/2023</i>	<i>01/2023</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>35.000,00</i>	<i>67.000,00</i>	<i>130.000,00</i>	<i>144.000,00</i>
<i>Sup. Cat. Tot. SUP (mq)</i>	<i>38,00</i>	<i>78,00</i>	<i>111,05</i>	<i>164,00</i>
<i>pMED (€/mq)</i>	<i>921,05</i>	<i>858,97</i>	<i>1.170,64</i>	<i>878,05</i>

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 957,18$$

Arrotondabile ad **€ 1.000,00/m²**



Aggiustamento del valore di stima unitario (art. 569 c.p.c.)

- 1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione = 1,00
- 2. Aggiustamento per stato di possesso: immobile occupato = 1,10
 immobile occupato con regolare contratto di locazione; canone mensile
 puntualmente corrisposto dal conduttore
- 3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. = 0,90
- 4. **Valore di stima aggiustato e arrotondato** = € 1.000,00/m² x 0,99 = **€ 990,00/m²**

Detrazioni del valore di stima complessivo (art. 569 c.p.c.)

- 1. spese e oneri di regolarizzazione edilizia = **€ 3.160,00**
- 2. spese e oneri di regolarizzazione catastale = **€ 450,00**
- 3. spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità = **€ 0,00**
- 4. spese condominiali scadute e insolute = **€ 0,00**

CALCOLO VALORE DI STIMA

SC	Superficie Commerciale	m ²	48,00
VSU	Valore di Stima Unitario	€	990,00
VSP	Valore di Stima Previsionale	€	47.520,00
-1	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	3.166,00
-2	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	450,00
-3	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	0,00
-4	Spese condominiali scadute e insolute	€	0,00
		€	43.904,00
		arrotondato a €	44.000,00
diconsi Euro "quarantaquattromila/00"			

ALTIDONA (FM), 10/10/2024

Il Consulente Stimatore
 Geom. Marco PIATTONI
 (firmato digitalmente)

