

# Comune di FERMO

Provincia di FERMO

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI  
MERCATO DI UN BENE IMMOBILIARE  
DI PROPRIETA' DI .....  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.N.R. 95/2017

sito in Contrada Molini n. 93



Edificio sito in via Contrada Molini , 93 – 63900 FERMO

Il Tecnico  
Ing. Solio Ruggieri

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN BENE IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI ██████████ – ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 95/2017 - sito in Contrada MOLINI n. 93 , nel Comune di Fermo**

--- 000 O 000 ---

**Premessa** : Il sottoscritto Ing. Solio Ruggieri, iscritto regolarmente all'Albo professionale presso l'Ordine degli ingegneri della Provincia di Fermo al numero A044, residente in Porto S. Elpidio, domiciliato presso lo Studio Tecnico Associato di Progettazione avente sede in Largo della Resistenza 3b/7 a Porto Sant' Elpidio, veniva incaricato dal Got Delegato Dott.ssa Domizia Perrone, di redigere una perizia di stima sul valore di mercato del bene di proprietà di ██████████ in c.da MOLINI , 93 nel Comune di Fermo.

Per assolvere al proprio mandato lo scrivente si è recato sul posto di cui in parola, ha proceduto ad un attento esame dell'immobile ed ha scattato delle fotografie significative dello stato attuale; in possesso di tutte le informazioni del caso lo stesso è in grado di relazionare come nella seguente relazione tecnica di stima.

Le finalità della presente stima sono quelle di quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, di proprietà di ██████████ , avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa.

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA**

Il compendio immobiliare dove è stato realizzato il bene immobiliare di proprietà di ██████████ , è individuato in c.da MOLINI , 93 nel Comune di Fermo. Trattasi :

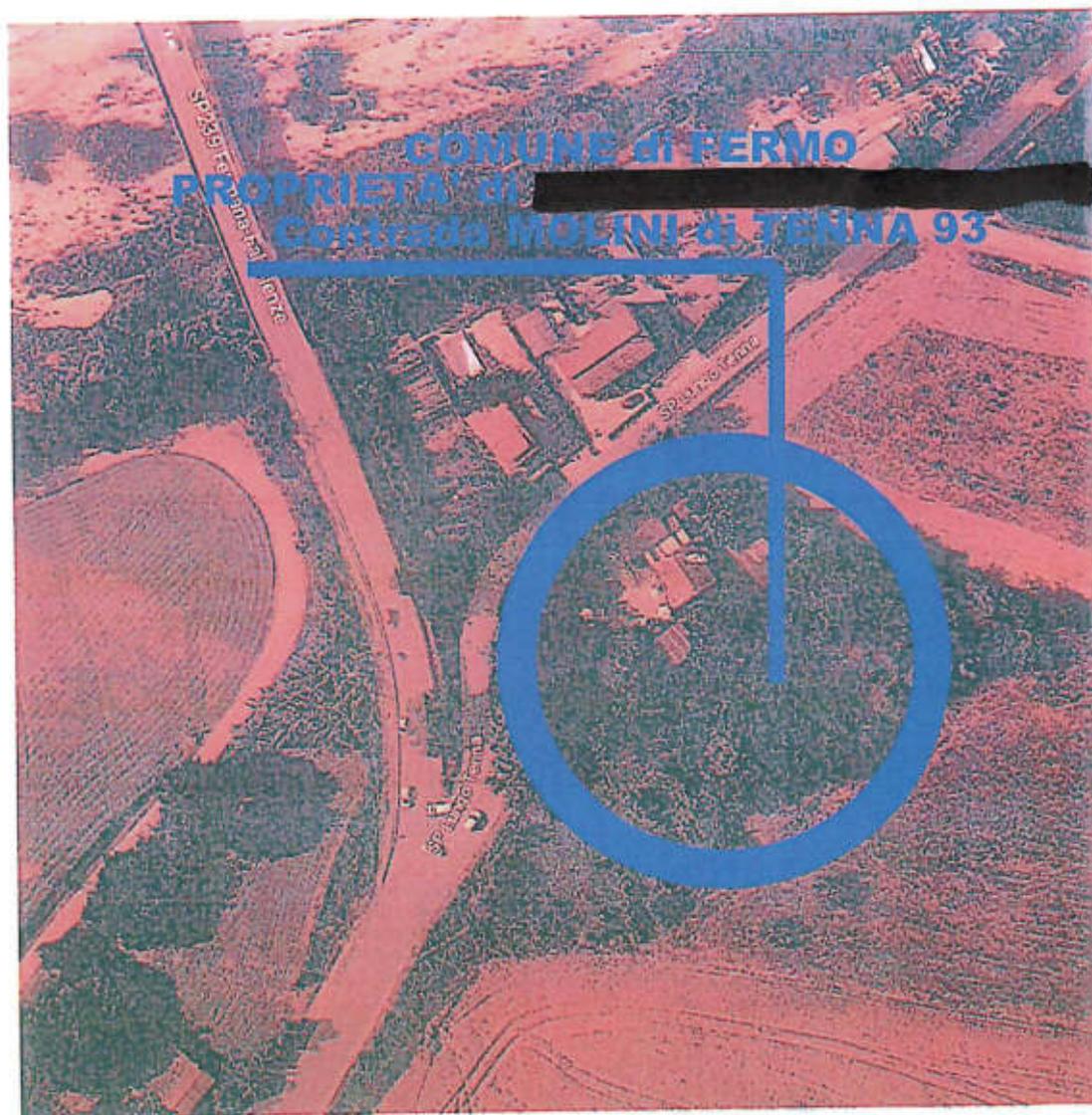
- Appartamento al piano terra e primo, destinato a civile abitazione distinto al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 42 particella 156 subalterno 4 ;
- Locali di deposito distinti al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 42 particella 156 subalterno 3 ;
- Corte comune a tutti i sub , distinta N.C.E.U. di Fermo al Foglio 42 particella 156 subalterno 1 ;

**Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI**  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)

## APPEZZAMENTO DI TERRENO DISTINTO N.C.T.

- Foglio 42 part. 301 sup. 270,00 mq.
- Foglio 42 part. 302 sup. 120,00 mq.
- Foglio 42 part. 425 sup. 410,00 mq.
- Foglio 42 part. 488 sup. 2.800,00 mq.
- Foglio 42 part. 489 sup. 1.040,00 mq.
- Foglio 41 part. 259 sup. 200,00 mq.
- Foglio 41 part. 261 sup. 90,00 mq.

## INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DELL'IMMOBILE



**Vista satellitare** – Dislocazione dell'immobile in Contrada Molini di Tenna n. 93 nel Comune di Fermo



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Molini di Tenna, 39**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Molini di Tenna, 39**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Molini n. 39**

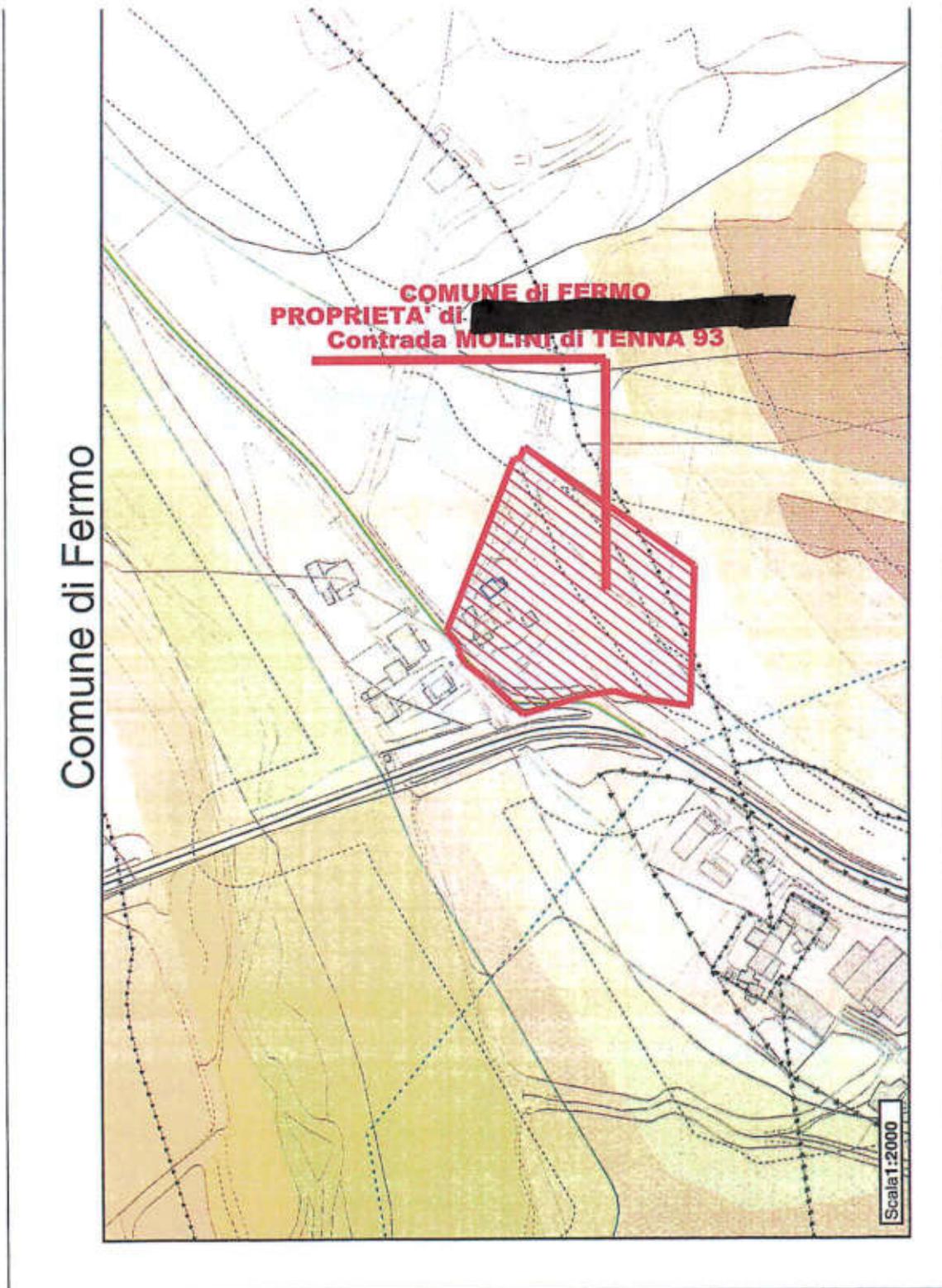


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Molini di Tenna, 39**

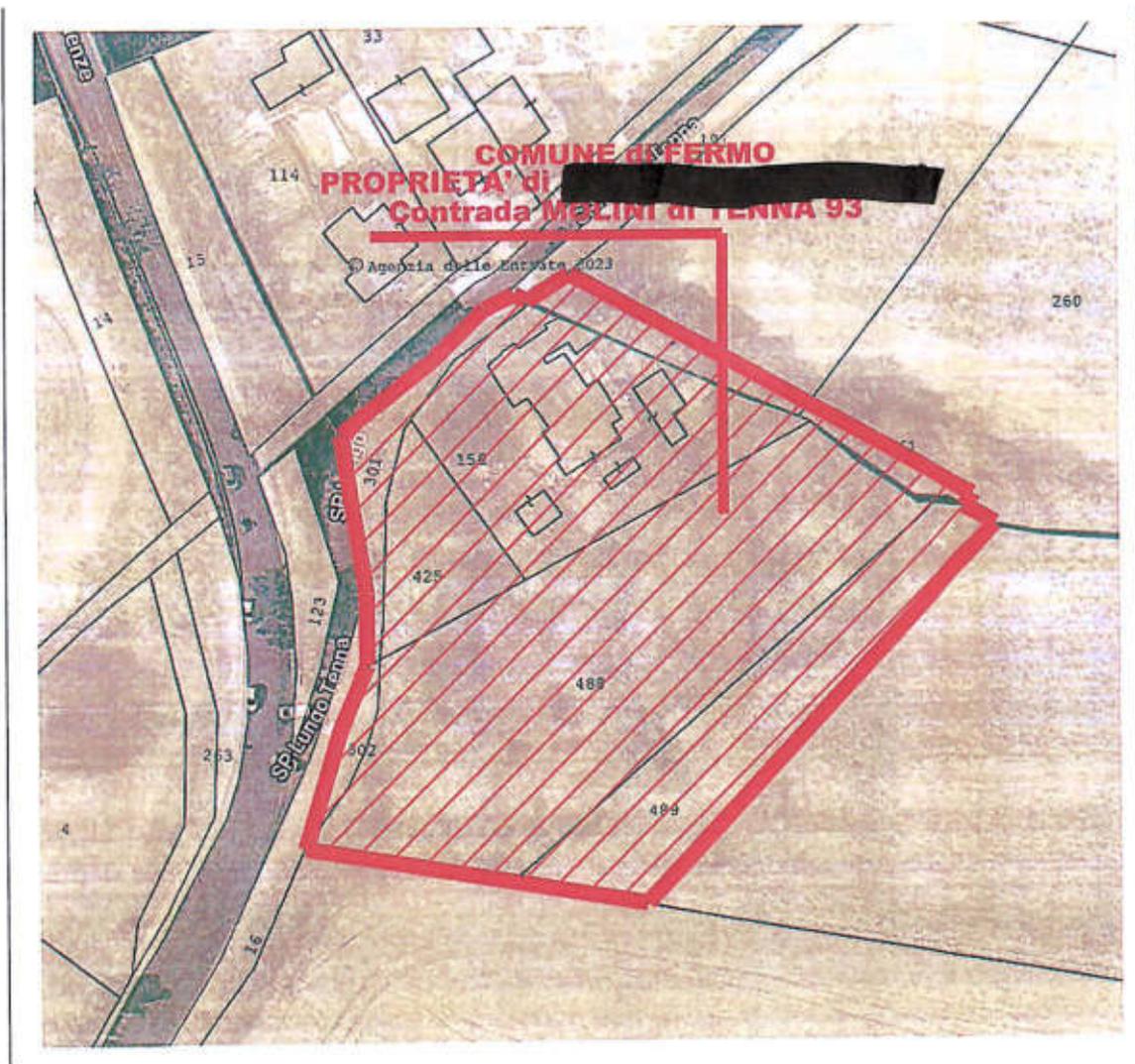
Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare dove è stata realizzata l'abitazione al piano terra e primo, gli accessori di deposito e le aree agricole circostanti di proprietà di [REDACTED] ricade all'interno di aree agricole all'interno del PRG VIGENTE.



INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' [REDACTED] NEL VIGENTE PRG



Di seguito vengono indicate le **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** del Piano Regolatore Generale della Città di Fermo che interessano le aree di [redacted]. ( Vedere allegato "A" )

PIANO REGOLATORE GENERALE CITTA' DI FERMO			
		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
Foglio 42	Part. 156	Articolo 56	AREE AGRICOLE
		Articolo 28	AMBITI DI TUTELA CORSI D'ACQUA
		Art. 142 a) ,142 b)	
		Articolo 51	VIABILITA'-FASCE DI RISPETTO STRADALI E LINEA FERROVIARIA
			<b>VARIANTI IN CORSO</b>

<b>PIANO REGOLATORE GENERALE CITTA' DI FERMO</b>			
		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
Foglio 42	Part. 301 Part. 302 Part. 425 Part. 488	Articolo 56	AREE AGRICOLE
		Articolo 28	AMBITI DI TUTELA CORSI D'ACQUA
		Art. 142 a) ,142 b)	
		Articolo 51	VIABILITA'-FASCE DI RISPETTO STRADALI E LINEA FERROVIARIA
			<b>VARIANTI IN CORSO</b>

<b>PIANO REGOLATORE GENERALE CITTA' DI FERMO</b>			
		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
Foglio 42	Part. 488	Art. 142 a) ,142 b)	
		Articolo 51	VIABILITA'-FASCE DI RISPETTO STRADALI E LINEA FERROVIARIA
			<b>VARIANTI IN CORSO</b>

<b>PIANO REGOLATORE GENERALE CITTA' DI FERMO</b>			
		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
Foglio 42	Part. 259 Part. 261	Articolo 56	AREE AGRICOLE
		Articolo 28	AMBITI DI TUTELA CORSI D'ACQUA
		Articolo 51	VIABILITA'-FASCE DI RISPETTO STRADALI E LINEA FERROVIARIA
			<b>VARIANTI IN CORSO</b>

## REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Fermo è emerso che l'edificio di civile abitazione e gli accessori agricoli, sono privi di documentazione cartacea, in considerazione di ciò si è ritenuto opportuno considerare come autorizzazione la documentazione catastale. ( Vedi documentazione catastale allegata )

In data 7 Febbraio 2006 ( [REDACTED] ) presentava una richiesta di integrazione del condono edilizio per " una porzione di fabbricato per il quale è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria in base alla legge 47/85 " per la realizzazione di un manufatto per uso agricolo

La stessa documentazione veniva trasmessa alla Provincia di Ascoli Piceno, che autorizzava la sanatoria con prescrizioni in data 18/06/2006. Il condono edilizio, pur avendo il parere favorevole da parte della Provincia di Ascoli Piceno e dal Comune di Fermo, risulta " **non completato** ". ( Vedere allegato B ).

Dal rilievo effettuato, è emerso che le opere che sono state oggetto di condono edilizio non sono conformi allo stato dei luoghi: necessita la richiesta " di un nuovo condono " e " nuovo accatastamento "

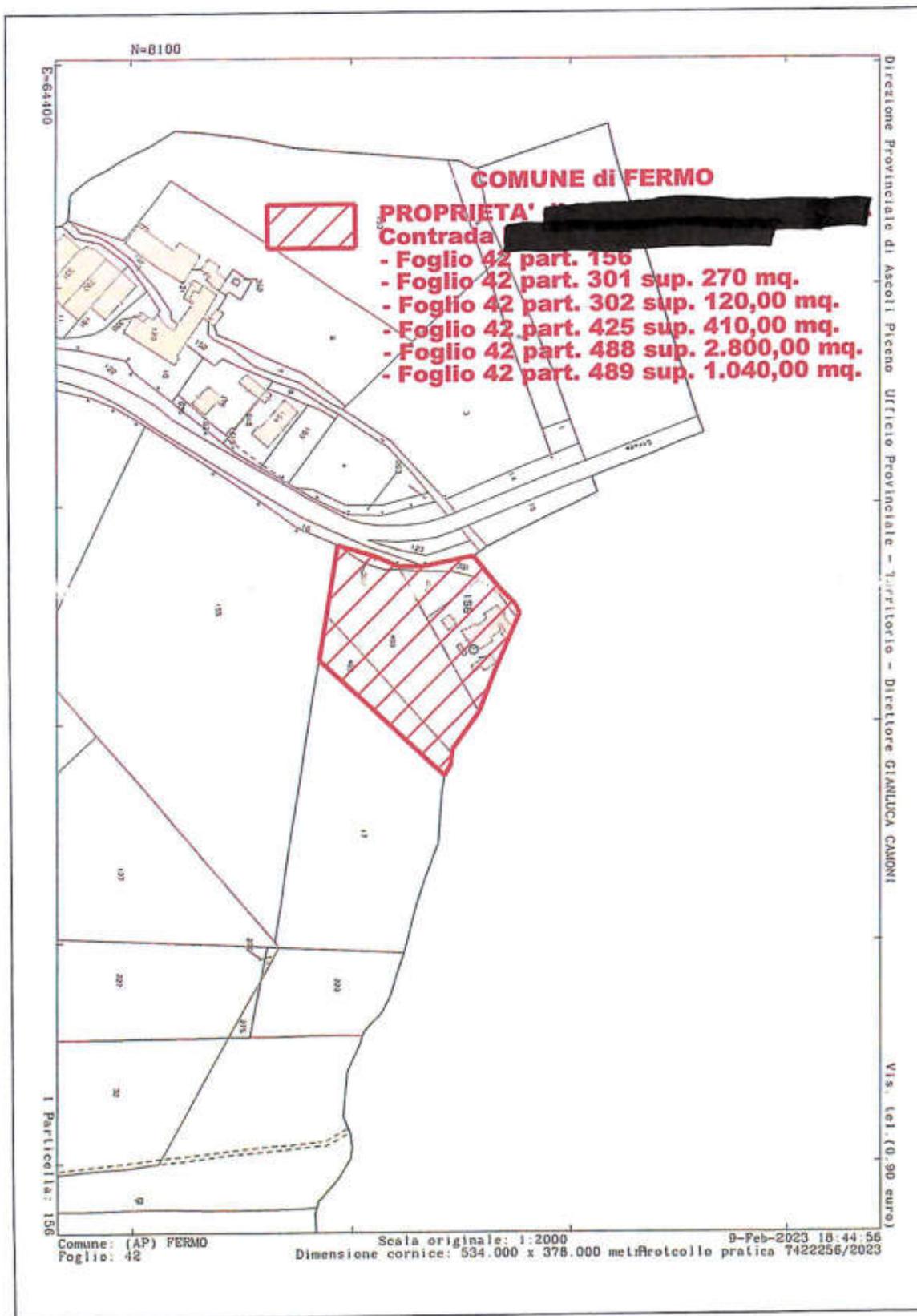
I restanti accessori agricoli, indicati con le lettere " C ", " D " E " le misure castali, corrispondono al rilievo effettuato.

## TITOLO di PROPRIETA'

In data 12/12/2006, con atto di compravendita del notaio Dott. Rocchetti Alessandro di Fermo, gli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, venivano trasferiti alla signora DEL [REDACTED] ..

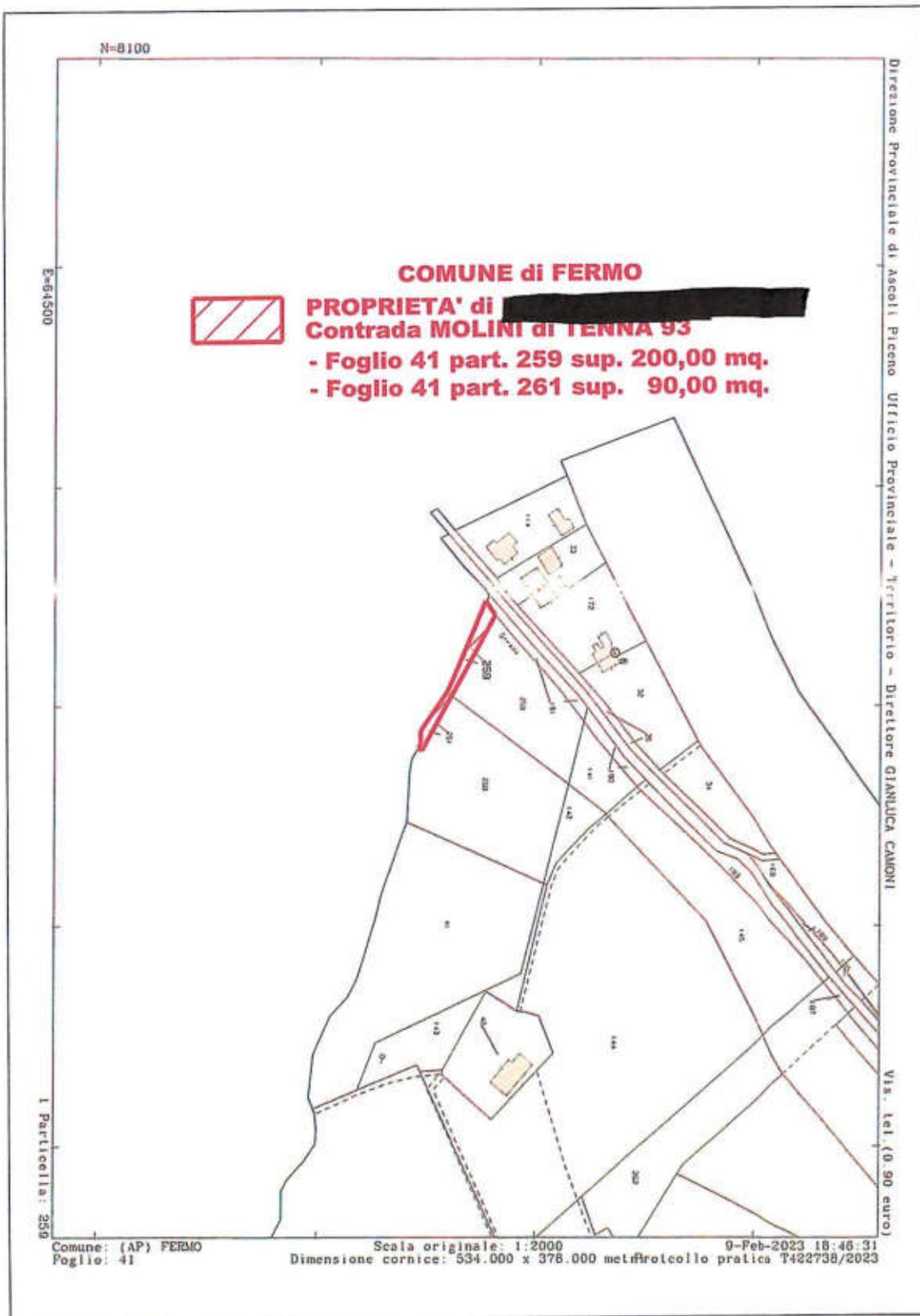
L'abitazione di **CIVILE ABITAZIONE IN ZONA AGRICOLA, AL PIANO TERRA E PRIMO, RISULTA OCCUPATA DALLA PROPRIETARIA [REDACTED] E DAL FIGLIO.**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



**PLANIMETRIA CATASTALE : Foglio 42 Particella 156-301-302-425-488-489  
COMUNE DI FERMO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**PLANIMETRIA CATASTALE : Foglio 41 Particella 259 -261 - COMUNE di FERMO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
 Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
 e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FERMO		42	156	9746	22/01/2004

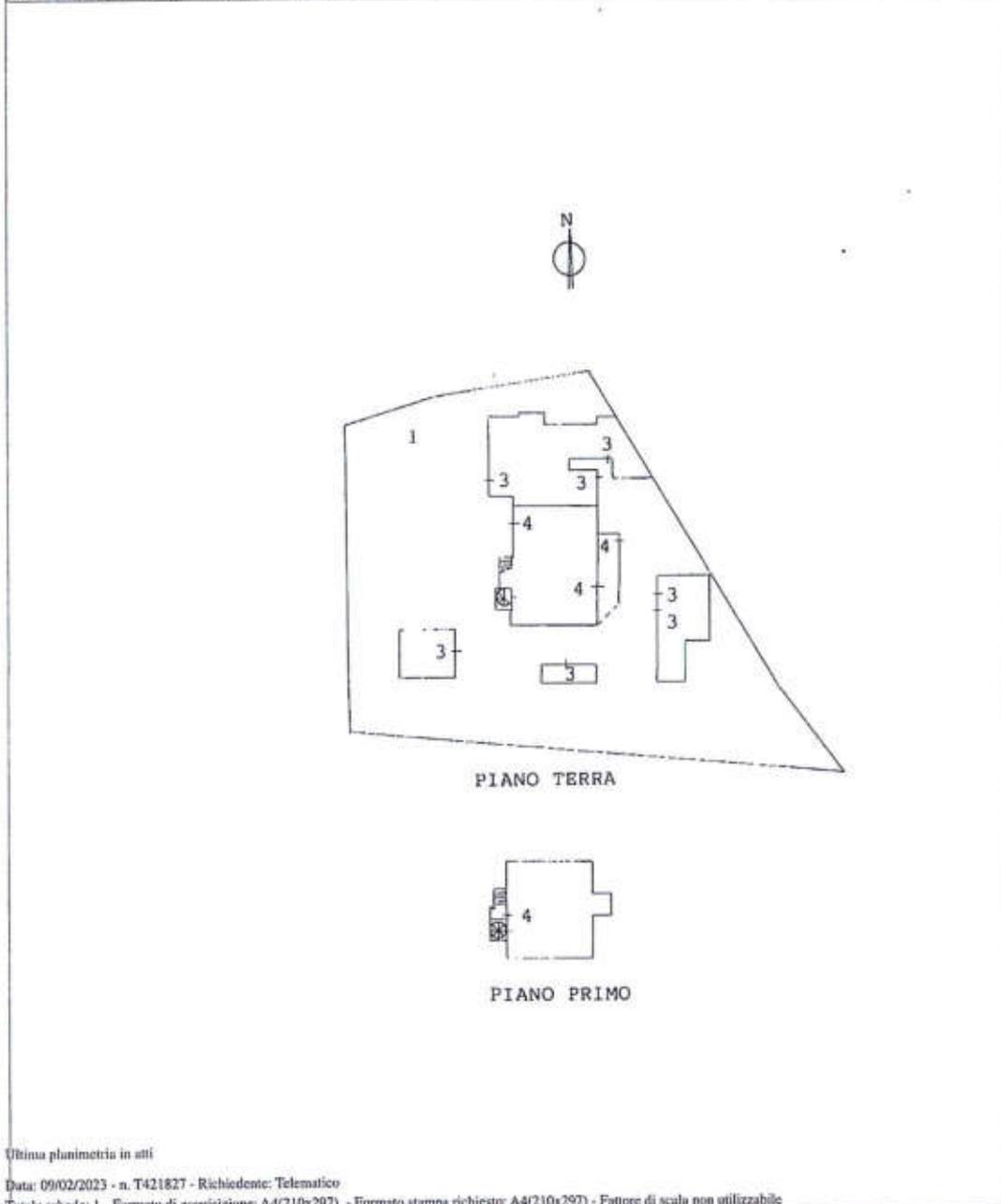
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	contrada molini di fermo		T			BCNC (CORTE) A TUTTI I SUB
3	contrada molini di fermo		T			LOCALI DI DEPOSITO
4	contrada molini di fermo		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

*Visura telematica*

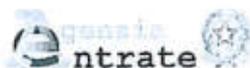
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Torresi Maria Giulia
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Fermo	N. 422

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli

Comune di Fermo	Protocollo n. AP0027623 del 11/03/2005
Sesione: Foglio: 42 Particella: 156	Tipo Mappale n. 9746 del 22/01/2004
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



## ELABORATO PLANIMETRICO



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/02/2023  
Ora: 18:42:30  
Numero Pratica: T421389/2023  
Pag: 1 - Segue

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023

Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ASCOLI PICENO



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 7



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di FERMO (D542) (AP)  
• Foglio 42 Particella 156 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 30/03/2004 Pratica n. AP0047886  
in atti dal 30/03/2004 COSTITUZIONE (n. 669.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di FERMO (D542) (AP)  
Foglio 42 Particella 156

### > Indirizzo

CONTRADA MOLINI DI FERMO n. 93 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2020  
Pratica n. AP0023271 in atti dal 05/05/2020  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
8788.1/2020)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 222,90  
Zona censuaria 1,  
Categoria C/2<sup>ml</sup>, Classe 1, Consistenza 166 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014  
Pratica n. AP0120584 in atti dal 30/10/2014  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34917.1/2014)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 182 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
30/03/2004, prot. n. AP0047886



Immobile di catasto fabbricati -  
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di FERMO (D542) (AP)  
• Foglio 42 Particella 156 Subalterno 4

AMPLIAMENTO del 11/03/2005 Pratica n. AP0027601  
in atti dal 11/03/2005 AMPLIAMENTO (n. 3537.1/2005)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di FERMO (D542) (AP)  
Foglio 42 Particella 156

> **Indirizzo**

CONTRADA MOLINI DI FERMO n. 93 Piano T-1

AMPLIAMENTO del 11/03/2005 Pratica n. AP0027601  
in atti dal 11/03/2005 AMPLIAMENTO (n. 3537.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 317,62  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/3<sup>9</sup>, Classe 3, Consistenza 7,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2006  
Pratica n. AP0007231 in atti dal 19/01/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 491.1/2006)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 163 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>4</sup>: 163 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
11/03/2005, prot. n. AP0027601

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

> 1. [REDACTED]  
(C[REDACTED])  
nata a FERMO (FM) il 15/01/1970  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/12/2006 Pubblico ufficiale ROCCHETTI  
ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 7502 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 7824.1/2006 Reparto PI di FERMO in atti dal  
18/12/2006

**VISURA CATASTALE - SECONDA PARTE**

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di FERMO (D542)  
Numero immobili: 2 Rendita: euro 540,52 Vani: 7,5 Superficie: 166 m<sup>2</sup>



**Immobile di catasto terreni - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

> **Dati identificativi**

Comune di FERMO (D542) (AP)  
• Foglio 41 Particella 259

FRAZIONAMENTO del 15/09/2006 Pratica n.  
AP0116164 in atti dal 15/09/2006 (n. 116164.1/2006)

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,83  
agrario Euro 1,14  
Particella con qualità: SEMINAMENTO di classe 4  
Superficie: 200 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 15/09/2006 Pratica n.  
AP0116164 in atti dal 15/09/2006 (n. 116164.1/2006)



**Immobile di catasto terreni - n.4**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

> **Dati identificativi**

Comune di FERMO (D542) (AP)  
• Foglio 41 Particella 261

FRAZIONAMENTO del 15/09/2006 Pratica n.  
AP0116164 in atti dal 15/09/2006 (n. 116164.1/2006)

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,37  
agrario Euro 0,51  
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3  
Superficie: 90 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 15/09/2006 Pratica n.  
AP0116164 in atti dal 15/09/2006 (n. 116164.1/2006)

**VISURA CATASTALE - TERZA PARTE**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 4 - totale righe intestati: 1

>   
nata a FERMO (FM) il 15/01/1970  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/12/2006 Pubblico ufficiale ROCCHETTI  
ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 7502 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 7825.1/2006 Reparto PI di FERMO in atti dal  
18/12/2006

> Totale Parziale

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di FERMO (D542)

Numero immobili: 2 Reddito dominicale: euro 1,20 Reddito agrario: euro 1,65 Superficie: 290 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di FERMO (D542) (AP)

• Foglio 42 Particella 301

Partita: 3918

FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 6388)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1,95 Lire 3.780

agrario Euro 1,67 Lire 3.240

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 2

Superficie: 270 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 6388)



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

## VISURA CATASTALE - QUARTA PARTE

> **Dati identificativi**

Comune di **FERMO (D542) (AP)**  
• Foglio 42 Particella 302

FRAZIONAMENTO del 03/10/2002 Pratica n. 151829  
in atti dal 03/10/2002 (n. 63.1/1988)  
**Annotazioni:** DERIVA DAL N.126 DEL FOG.42

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,43**  
agrario **Euro 0,62**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4  
Superficie: **120 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 03/10/2002 Pratica n. 151829  
in atti dal 03/10/2002 (n. 63.1/1988)  
**Annotazioni:** DERIVA DAL N.126 DEL FOG.42



**Immobile di catasto terreni - n.7**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **FERMO (D542) (AP)**  
• Foglio 42 Particella 425

Tipo Mappale del 03/02/2004 Pratica n. AP0009746 in  
atti dal 03/02/2004 (n. 9746.1/2004)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 1,69**  
agrario **Euro 2,33**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3  
Superficie: **410 m<sup>2</sup>**

Tipo Mappale del 03/02/2004 Pratica n. AP0009746 in  
atti dal 03/02/2004 (n. 9746.1/2004)



**Immobile di catasto terreni - n.8**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **FERMO (D542) (AP)**  
• Foglio 42 Particella 488

FRAZIONAMENTO del 15/09/2006 Pratica n.  
AP0116497 in atti dal 15/09/2006 (n. 116497.1/2006)

## VISURA CATASTALE - QUINTA PARTE

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 540,52** Vani: 7,5 Superficie: **166 m<sup>2</sup>**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 7 Reddito dominicale: **euro 19,15** Reddito agrario: **euro 26,10** Superficie: **4.930 m<sup>2</sup>**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

**Legenda**

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

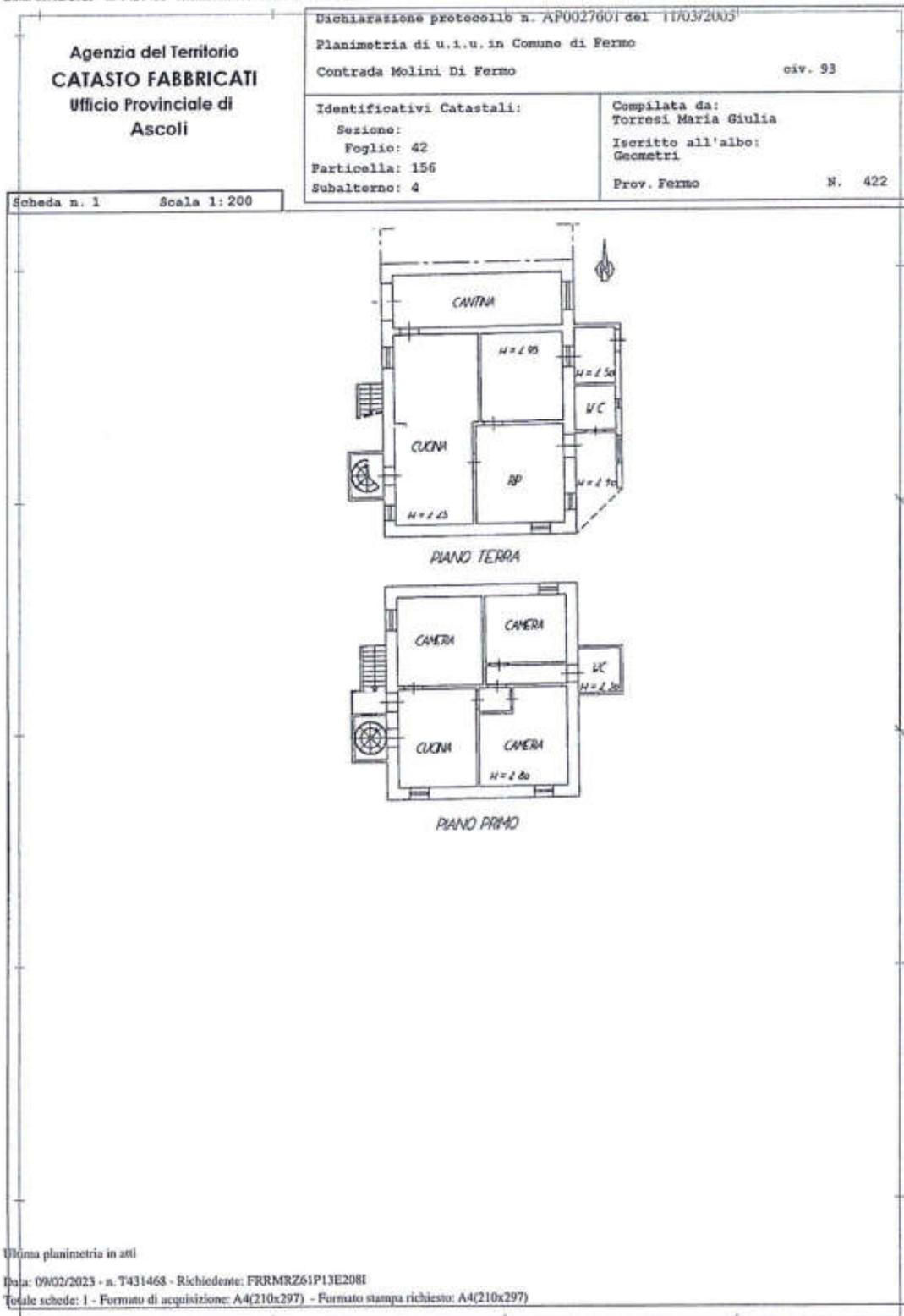
b) A/3: Abitazioni di tipo economico

c) 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

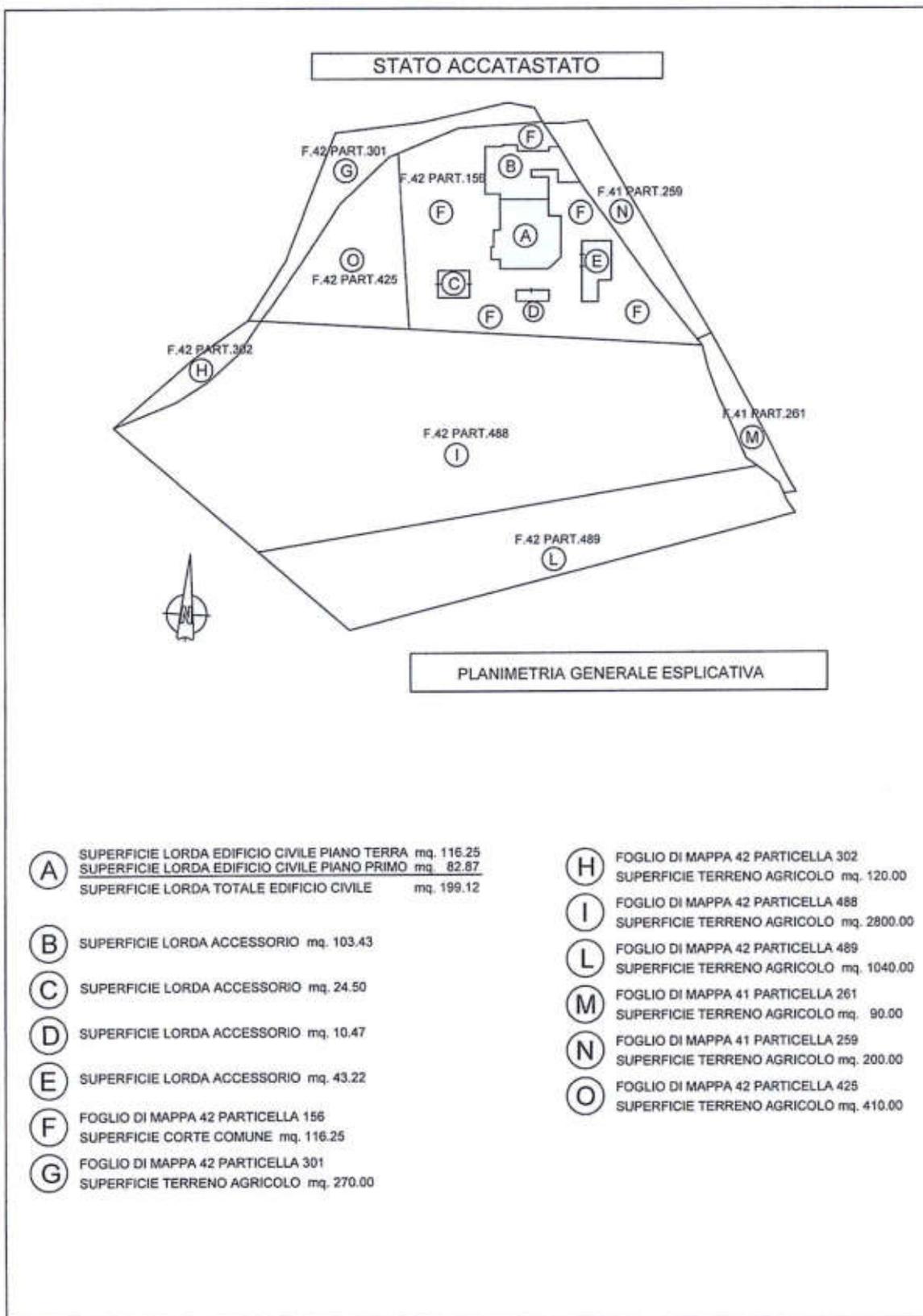
## VISURA CATASTALE - SESTA PARTE





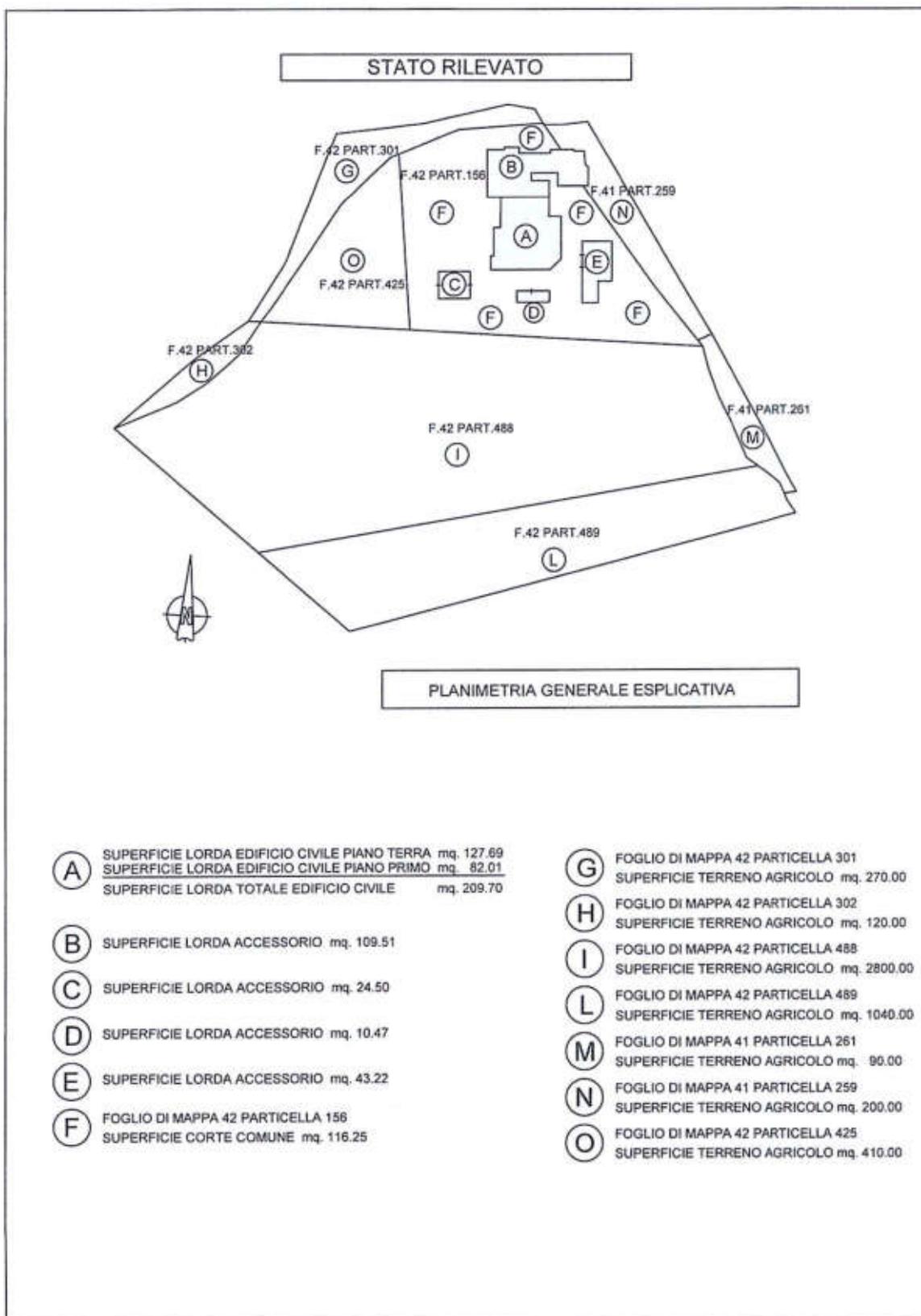
**PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 42 PART. 156 SUB 4 – ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO – PROPRIETA' ██████████**





**PLANIMETRIA GENERALE " STATO ACCATASTO "**

**Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI**  
 Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
 e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)

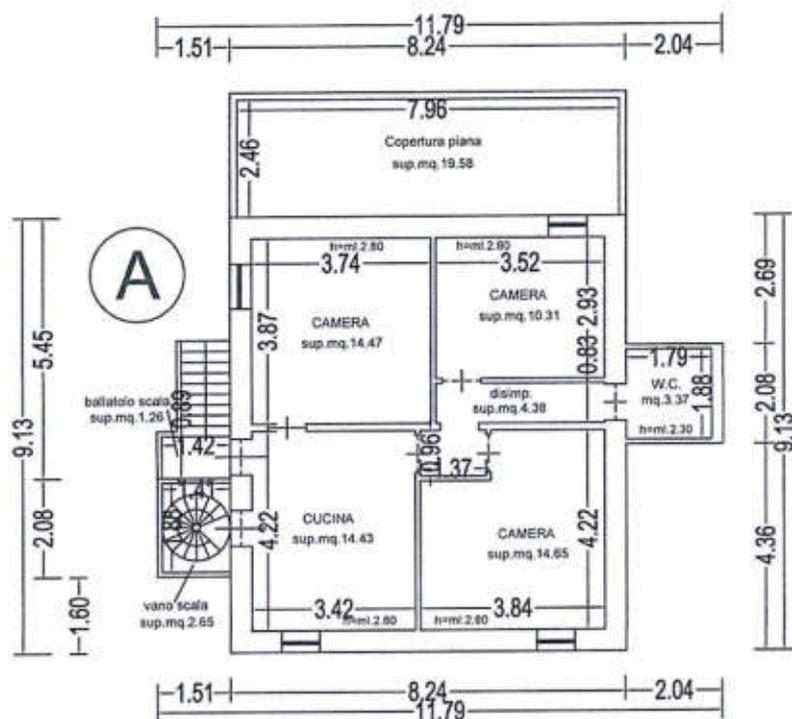


**PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO - RILIEVO DEL 10.05.2023**





# STATO ACCATASTATO



Pianta Piano Primo



SUPERFICIE LORDA EDIFICIO CIVILE mq. 82.87  
SUPERFICIE NETTA EDIFICIO CIVILE mq. 64.26  
COPERTURA PIANA mq. 19.58

## STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE

Ing. Sollo RUGGIERI

Largo della Resistenza, 3/B - 63018 PORTO SANT'ELPIDIO

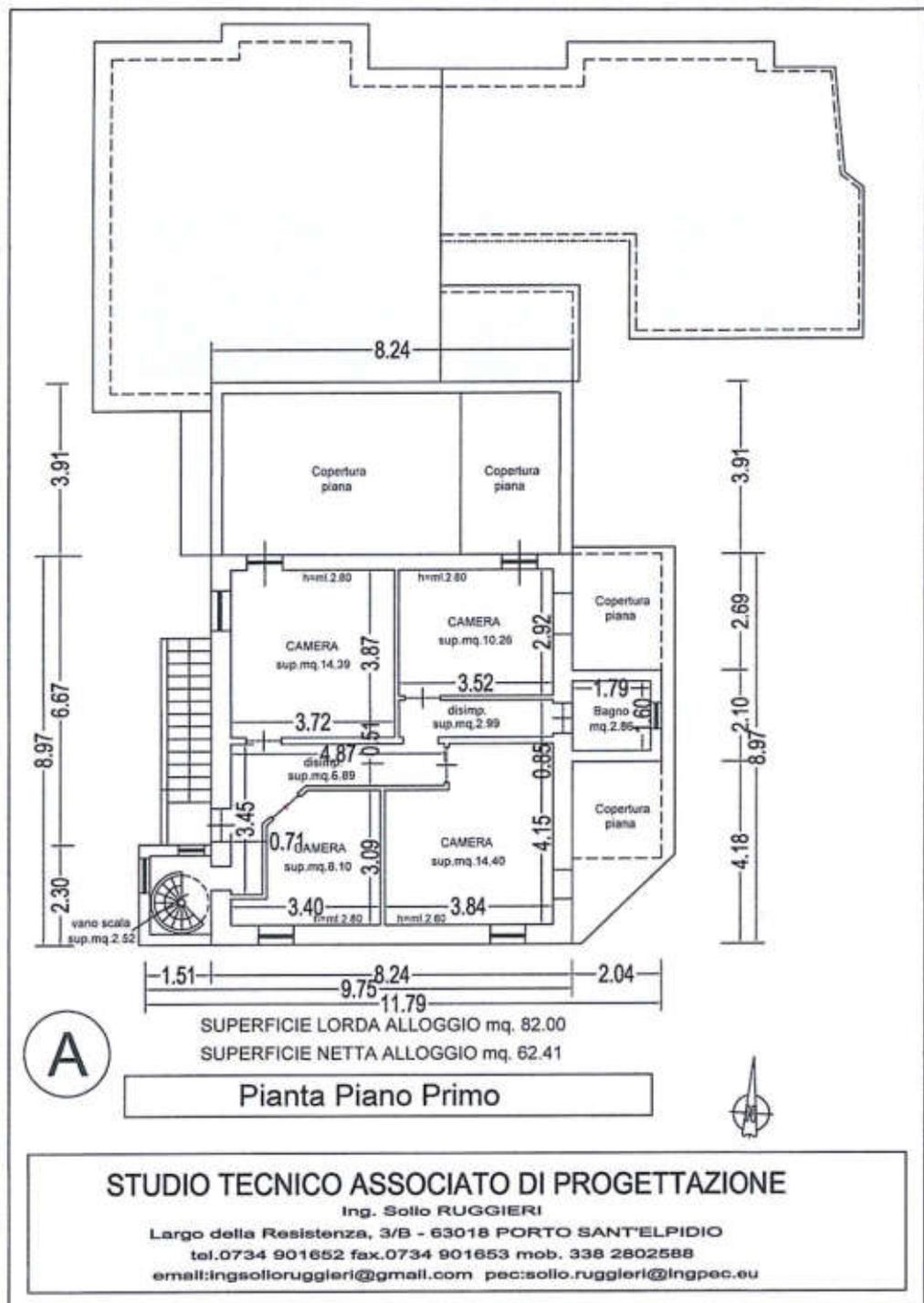
tel.0734 901652 fax.0734 901653 mob. 338 2802588

email:ingsolloruggieri@gmail.com pec:sollo.ruggieri@ingpec.eu

## PLANIMETRIA – PIANTA PIANO PRIMO : STATO ACCATASTATO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolloruggieri@gmail.com](mailto:ingsolloruggieri@gmail.com)

# STATO RILEVATO



## PLANIMETRIA – Pianta Piano Primo : Rilievo del 09.05.2023 EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

Dal confronto tra lo stato accatastato e lo stato del rilievo emergono delle difformità in merito al posizionamento della scala a chiocciola sul lato sud-ovest, una diversa suddivisione degli spazi interni, ed un ampliamento della superficie con copertura piana. Necessita predisporre un nuovo accatastamento e una richiesta di condono edilizio sia per la superficie a civile abitazione.

<b>ABITAZIONE DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO</b>	
Identificazione	Sito nel Comune di Fermo , in via Molini di Tenna 93 - 63900 FERMO
Dati catastali	<b>Foglio 42</b> , Comune di FERMO, <b>particella 156 sub 4</b> Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	Signora [REDACTED]
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica
Piano	Abitazione di civile abitazione al Piano Terra e Piano primo,
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano terra e piano primo al lordo dei muri ed è pari a: mq. .... per l'edificio al piano terra e mq. per l'abitazione al piano secondo. . La superficie del balcone risulta: mq ..... Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo " <b>non confermano</b> " i dati catastali e l'autorizzazione amministrativa
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti al piano terra : cucina – retro cucina- – soggiorno, n.1 bagno, disimpegno, tutti di altezza pari a ml. ...., netti interni . Sul lato sud_ovest è stata realizzata una scala a chiocciola per il collegamento interno del piano terra al piano primo.
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha due ingressi , il primo al piano terra , il secondo si accede al piano primo primo attraverso una scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato di cui fa parte.
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno ..... e nel tempo sono state effettuate delle modifiche interne senza autorizzazioni amministrative.
Confini	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato con la stessa proprietà , mentre sul lato nord risulta attigua ad un deposito per attrezzature agricole..
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due piani. L'accesso avviene da via pubblica Molini di Tenna che risulta collegata alla Strada Statale ....
Destinazione attuale	L'edificio di civile abitazione allo stato attuale al piano terra completo in tutte le sue parti, risulta destinato a civile abitazione e risulta immediatamente agibile, mentre l'abitazione del piano primo destinata a camere non risulta utilizzabile. Le infiltrazioni dell'acqua , attraverso il tetto, hanno fatto crollare l'intonaco a " camorcanna" . Non risulta funzionante l'impianto di riscaldamento da oltre dieci anni e il bagno non risulta funzionante.
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso alla Signora Del Vecchio Sabrina , a seguito di atto di compravendita , atto notarile del 12/12/2006 del notaio Rocchetti Alessandro di Fermo con repertorio n. 7502.
Grado di finitura interno	Al piano terra e piano primo l'edificio di civile abitazione è intonacato al civile su pareti e soffitto. Al piano terra Il pavimento dell'atrio, la cucina, il soggiorno ed il bagno sono in " ceramica ". Il bagno è rivestiti con mattonelle in ceramica. Le porte interne risultano in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso al piano terra e piano primo sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro" semplice " e avvolgibili in PVC. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e lampade normali ad incandescenza è funzionante al piano terra . Al piano secondo l'impianto elettrico è funzionante solo per una camera letto.. L'impianto termico è funzionante solo al

	piano terra ed è stato realizzato con una stufa a pellet. Al piano secondo non è presente nessun impianto di riscaldamento funzionante.
Grado di finitura esterno	Muratura con mattoni a faccia a vista .
Stato di conservazione / manutenzione	L'edificio di civile abitazione al piano terra si presenta in un sufficiente stato in rapporto agli standard correnti. L'unica stanza al piano secondo utilizzata verrà utilizzata durante il periodo estivo. Le altre stanza non vengono utilizzate a causa delle infiltrazioni d'acqua , mancanza di riscaldamento e funzionamento dell'impianto elettrico
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate non sono conformi alle planimetrie castali , sono presenti delle modifiche interne non " autorizzate " Il collocamento della scala a chiocciola è difforme rispetto all'elaborate catastale . Sono presenti delle opere abusive . necessita richiedere un condono edilizio.
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è occupata da due persone ..

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CIVILE ABITAZIONE  
PIANO TERRA E PRIMO**



**CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA – CUCINA**



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA CUCINA**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA CUCINA**



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA CUCINA**



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA CUCINA**



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA CUCINA**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA SOGGIORNO**



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA SOGGIORNO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA SOGGIORNO**



**CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA – ACCESSO DAL SOGGIORNO  
ALLA SCALA A CHIOCCIOLA PER COLLEGAMENTO INTERNO  
ALLE CAMERE DEL PIANO PRIMO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - CAMERA**



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO - CAMERA**



**CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO – ACCESSO ALLA SCALA A  
CHIOCCIOLA PER COLLEGAMENTO INTERNO DALLE CAMERE DEL  
PIANO PRIMO AI SOGGIORNO DEL PIANO TERRA**



**CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - CAMERA**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - CAMERA**



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO - SOFFITTO CAMERA**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO - SOFFITTO CAMERA**



**CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - SOFFITTO CAMERA**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b - Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - BAGNO**



**CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - BAGNO**



**CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - BAGNO**



**CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - BAGNO**

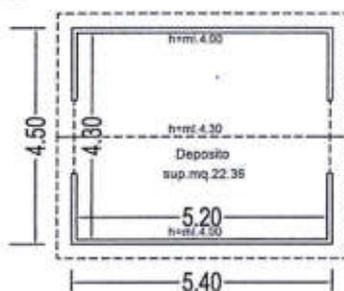
**Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI**  
Largo della Resistenza 3/b - Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)

DEPOSITO " C " - " D " - " E "

STATO ACCATASATO

ACCESSORI

C

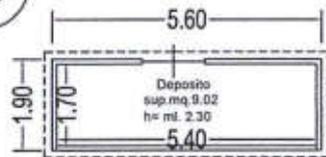


SUPERFICIE LORDA DEPOSITO mq. 24.30  
SUPERFICIE NETTA DEPOSITO mq. 22.36



Piano Terra hm=ml.2.15

D

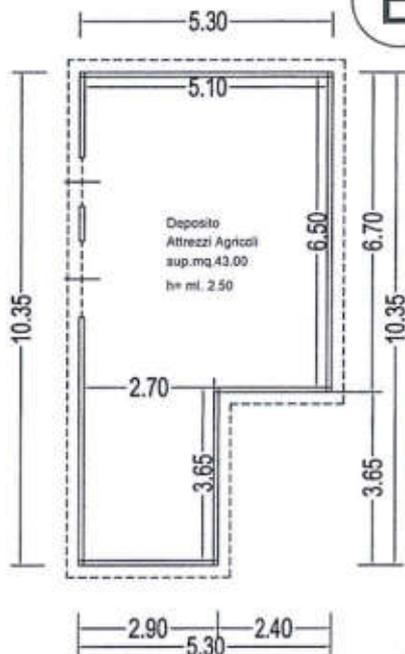


SUPERFICIE LORDA DEPOSITO mq. 10.64  
SUPERFICIE NETTA DEPOSITO mq. 9.02



Piano Terra h=ml.2.30

E



SUPERFICIE LORDA ATTREZZI AGRICOLI mq. 46.09  
SUPERFICIE NETTA ATTREZZI AGRICOLI mq. 43.00



Piano Terra h=ml.2.50

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE**  
Ing. Solio RUGGIERI  
Largo della Resistenza, 3/B - 63018 PORTO SAN'ELPIDIO  
tel.0734 901652 fax.0734 901653 mob. 338 2802588  
email:ingsolioruggieri@gmail.com pec:solio.ruggieri@ingpec.eu



<b>DEPOSITO " B " - PIANO TERRA</b>	
Identificazione	Sito nel Comune di Fermo , in via Molini di Tenna 93 - 63900 FERMO
Dati catastali	<b>Foglio 42</b> , Comune di FERMO, <b>particella 156 sub 3</b> Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	Signora [REDACTED]
Pertinenze	Accesso dalla corte comune
Piano	Deposito al piano terra
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano terra al lordo dei muri ed è pari a: mq. 107.45.. Le misure, rilevate in sede di sopralluogo "non confermano" i dati catastali
Confini	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui quattro lati con la stessa proprietà
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due piani e da altri depositi..
Grado di finitura	Il deposito è stato realizzato con pilastri in legno e muratura perimetrale, .La copertura è stata realizzata con travi in legno " tipo carpenteria " e lamiera in acciaio io zincata .Le parte pareti laterali , nella quasi totalità sono state realizzate in muratura
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso alla Signora Del Vecchio Sabrina , a seguito di atto di compravendita , atto notarile del 12/12/2006 del notaio Rocchetti Alessandro di Fermo con repertorio n. 7502.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate non sono conformi alle planimetrie catastali. Sono presenti abusi
Possibilità di utilizzazione	Il deposito puo' essere utilizzato per attività agricole. ...

<b>DEPOSITO " C " - PIANO TERRA</b>	
Identificazione	Sito nel Comune di Fermo , in via Molini di Tenna 93 - 63900 FERMO
Dati catastali	<b>Foglio 42</b> , Comune di FERMO, <b>particella 156 sub 3</b> Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	Signora [REDACTED]
Pertinenze	Accesso dalla corte comune
Piano	Deposito al piano terra
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano terra al lordo dei muri ed è pari a: mq. 24,50.. Le misure, rilevate in sede di sopralluogo "confermano" i dati catastali .
Confini	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui quattro lati con la stessa proprietà
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due piani e da altri depositi..
Grado di finitura	Il deposito è stato realizzato con pilastri c.a.p e legno .La copertura è stata realizzata con travi in legno " tipo carpenteria " e lamiera in acciaio io zincata .Non esistono pareti laterali
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso alla Signora Del Vecchio Sabrina , a seguito di atto di compravendita , atto notarile del 12/12/2006 del notaio Rocchetti

	Alessandro di Fermo con repertorio n. 7502.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate non sono conformi alle planimetrie catastali. Non sono presenti abusi
Possibilità di utilizzazione	Il deposito puo' essere utilizzato per attività agricole. ...

<b>DEPOSITO " D " - PIANO TERRA</b>	
Identificazione	Sito nel Comune di Fermo , in via Molini di Tenna 93 - 63900 FERMO
Dati catastali	<b>Foglio 42</b> , Comune di FERMO, <b>particella 156 sub 3</b> Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	Signora [REDACTED]
Pertinenze	Accesso dalla corte comune
Piano	Deposito al piano terra
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano terra al lordo dei muri ed è pari a: mq. 10,64.. Le misure, rilevate in sede di sopralluogo " <b>confermano</b> " i dati catastali .
Confini	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui quattro lati con la stessa proprietà
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due piani e da altri depositi..
Grado di finitura	Il deposito è stato realizzato in muratura .La copertura è stata realizzata con travi in legno e lamiera in acciaio zincata .Le pareti laterali sono in muratura.
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso alla Signora Del Vecchio Sabrina , a seguito di atto di compravendita , atto notarile del 12/12/2006 del notaio Rocchetti Alessandro di Fermo con repertorio n. 7502.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate non sono conformi alle planimetrie catastali. Non sono presenti abusi
Possibilità di utilizzazione	Il deposito puo' essere utilizzato per attività agricole. ...

<b>DEPOSITO " E " - PIANO TERRA</b>	
Identificazione	Sito nel Comune di Fermo , in via Molini di Tenna 93 - 63900 FERMO
Dati catastali	<b>Foglio 42</b> , Comune di FERMO, <b>particella 156 sub 3</b> Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	Signora [REDACTED]
Pertinenze	Accesso dalla corte comune
Piano	Deposito al piano terra
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano terra al lordo dei muri ed è pari a: mq. 46.09.. Le misure, rilevate in sede di sopralluogo " <b>confermano</b> " i dati catastali e l'autorizzazione amministrativa
Confini	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui quattro lati con la stessa proprietà
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due piani e da altri depositi..
Grado di finitura	Il deposito è stato realizzato con pilastri c.a.p e legno .La copertura è stata realizzata con travi in legno " tipo carpenteria " e lamiera in acciaio zincata .Le pareti laterali esistenti sono state realizzate con lamiere in acciaio.
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso alla Signora Del Vecchio Sabrina , a seguito di atto di compravendita , atto notarile del 12/12/2006 del notaio Rocchetti Alessandro di Fermo con repertorio n. 7502.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate non sono conformi alle planimetrie catastali. Non sono presenti abusi
Possibilità di utilizzazione	Il deposito puo' essere utilizzato per attività agricole. ...

## DEPOSITO B



DEPOSITO " B "



DEPOSITO " B "

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**DEPOSITO " B "**



**DEPOSITO " B "**

**Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI**  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**DEPOSITO " B "**



**DEPOSITO " B "**



**DEPOSITO " B "**



**DEPOSITO " B "**

**Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI**  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**DEPOSITO “ B “**



**DEPOSITO “ C “**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**DEPOSITO " C "**



**DEPOSITO " C "**



DEPOSITO " C "



DEPOSITO " C "



**DEPOSITO " D "**



**DEPOSITO " D "**



**DEPOSITO " D "**



**DEPOSITO " D "**



**DEPOSITO " D "**



**DEPOSITO " D "**



**DEPOSITO " E "**



**DEPOSITO " E "**

**Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI**  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**DEPOSITO " E "**



**DEPOSITO " E "**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)



**DEPOSITO " E "**



**DEPOSITO " E "**



**DEPOSITO " E "**



**DEPOSITO " E "**

## INDAGINI DI QUALIFICAZIONE AI FINI DELLA STIMA

Situazione catastale e immobiliare :

1 – L'edificio di civile abitazione al Piano Terra e al Piano Primo ricade nel Comune Censuario di Fermo ed è identificato al **Catasto Fabbricati, al foglio di mappa 42 particella 156 subalterno 4 – Abitazione di tipo economico** intestato a [REDACTED] sito in CONTRADA MOLINI di FERMO n. 93 nel Comune di Fermo.

Nello specifico l'edificio di civile abitazione è classificata :

Foglio	Particella	Sub	Piano	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
42	156	4	T-1		A/3	3	7,5 vani

Vedere allegato della visura catastale dell'edificio di civile abitazione al piano terra e primo.

2 – Depositi , indicati con la lettera B – C – D – E al piano terra ricadono nel Comune Censuario di Fermo ed è identificato al **Catasto Fabbricati, al foglio di mappa 42 particella 156 subalterno 3 – Deposito** intestati a [REDACTED] sito in CONTRADA MOLINI di FERMO n. 93

Nello specifico i depositi con la lettera B – C – D – E sono classificati classificata :

Foglio	Particella	Sub	Piano	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
42	156	3	T		C /3	3	166,00 mq.

Vedere allegato della visura catastale degli accessori al piano terra.

### – IMMOBILE CATASTO TERRENI

intestati a [REDACTED] sito in CONTRADA MOLINI di FERMO n. 93

Foglio	Particella	Reddito dominicale	Reddito agrario	Qualità	Consistenza
41	259	0,83 €	1,14 €	Seminativo Classe 3	200,00 mq.
41	261	0,37 €	0,51 €	Seminativo Arborato Classe 3	90,00 mq.
42	301	1,95 €	1,67 €	Seminativo Irriguo Arborato Classe 2	270,00 mq.
42	302	0,43 €	0,62 €	Seminativo Classe 4	120,00 mq.
42	425	1,69 €	2,33 €	Seminativo Classe 3	410,00 mq.
42	488	10,12 €	14,46 €	Seminativo Classe 4	2.800,00 mq.
42	489	3,76 €	5,37 €	Seminativo Classe 4	1.040,00 mq.

## **STIMA DELL'IMMOBILE**

### **- Criteri di valutazione**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Nel nostro caso si valuta come vano principale quello destinato a residenza considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguaglio 1) comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, mentre per i vani con destinazione diversa si adatterà un coefficiente inferiore ad 1.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono state utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle denominate "mercuriali".

### **- Indagini di mercato**

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione residenziale posti in zona agricola, allo stato attuale, non risulta alquanto vivace, per via anche della contingenza, tale che al momento il mercato sembra in attesa di nuovi sviluppi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

### **- Stima del più probabile valore di mercato**

L'edificio di civile abitazione, con la sua area di pertinenza, i depositi e gli immobili del catasto terreni sono di proprietà di Del Vecchio Sabrina in c.da Molini di Tenna n. 3 nel Comune di Fermo. Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, ambulatori medici, etc., risulta soddisfacente.

Per la valutazione del compendio edilizio si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio di Ascoli Piceno (secondo semestre 2021) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da

parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, **per la zona residenziale** in questione e per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Fonte e tipologia **Min / max/ medio calcolato**

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno

zona residenziale , destinazione residenziale nel Comune di Fermo :

Abitazioni di tipo economico :

- stato conservativo normali : Min:€. 690,00 , Max:€. 940,00 .

- Valore medio considerato  $(690,00 + 940,00 )/2 = 815,00 \text{ €/mq}$ .

I valori sono stati desunti dalla visura della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate allegata.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**  
**Provincia: ASCOLI PICENO Comune: FERMO**  
**Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE LUNGO LA S.P. FALERIENSE**  
**Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 2**  
**Tipologia prevalente Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (U/N)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (U/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	conservate	810	1100	1	2,1	3,2	1
Abitazioni civili	conservate	1000	1400	1	2,9	4,2	1
Abitazioni di tipo economico	conservate	690	940	1	2,4	3,5	1
Abitazioni di tipo economico	conservate	690	940	1	2	2,9	1
Abitazioni civili	conservate	450	610	1	1,1	1,9	1
Abitazioni civili	conservate	1600	1900	1	2,5	4,2	1
Abitazioni civili	conservate	810	1100	1	2,1	3,2	1

Pertanto, per l'abitazione di civile abitazione al piano terra e primo in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare i seguenti parametri estimativi di congruità del valore unitario medio come alla seguente tabella:

## PARAMETRI ESTIMATIVI – APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Caratteristiche Tipologiche		
Abitazioni di tipo Signorile (A/1)	2	
Abitazione di tipo Civile (A/2)	1,25	
Abitazioni di tipo Economico (A/3)	1,05	•
Abitazione di tipo Popolare (A/4)	0,8	
Abitazione di tipo Rurale (A/6)	0,7	
Abitazione di tipo Villini (A/7)	1,4	
Abitazioni di tipo Ville e Castelli (A/8)	2	

Caratteristiche posizionali		
Zona Periferica	1	
Zona tra Periferia e Centro	1,2	•
Zona Centrale	1,4	
Zona Litoranea o Panoramica	1,4	
Zona Agricola	0,85	

Caratteristiche ambientali intrinseche (Orientamento e Luminosità)		
Ottime	1	
Buone	0,8	•
Medie	0,75	
Mediocre	0,7	
Scadente	0,6	

Caratteristiche ambientali estrinseche (Comodità di Parcheggio)		
Ottime	1,05	
Buone	1,025	
Medie	1	•
Mediocre	0,95	
Scadente	0,9	

Caratteristiche tecnologiche e funzionali		
Ottime	1	
Buone	0,9	
Medie	0,85	
Mediocre	0,8	•
Scadente	0,7	

Caratteristiche di conservazione e manutenzione		
Normale		1
Mediocre		0,8 •
Scadente		0,6

Vetustà fisica		
Fabbricati con meno di anni 6		1
Fabbricati compresi tra 6 e 20 anni	$(100-(\text{anni}-5))/100$	0,9
Fabbricati compresi tra 21 e 50 anni	$(100-(15+(\text{anni}-20)*0,5))/100$	0,72
Fabbricati con più di 50 anni		0,7 •
Fabbricato di anni:	>50	

RIEPILOGO	
Caratteristiche Tipologiche (1)	1,05
Caratteristiche posizionali (2)	1,20
Caratteristiche ambientali intrinseche (3)	0,8
Caratteristiche ambientali estrinseche (4)	1
Caratteristiche tecnologiche e funzionali (5)	0,9
Caratteristiche di conservazione e manutenzione (6)	0,6
Vetustà fisica (7)	0,7
<b>PARAMETRI ESTIMATIVI (1*2*3*4*5*6*7):</b>	<b>0,45</b>

Quindi, il totale dei parametri estimativi pari a **0,45**, ed il valore medio calcolato di € 815,00 /mq , il valore risulta pari a  $815,00 * 0,45 = € 366,75 /mq \rightarrow € 366,00 /mq$  . , considerando lo stato di crisi in cui riveste il comparto edilizio, è corretto prevedere un ribasso pari al 20 % , per cui il valore scende a  $(366,00 - 73.20) = € 292,80 /mq$  .

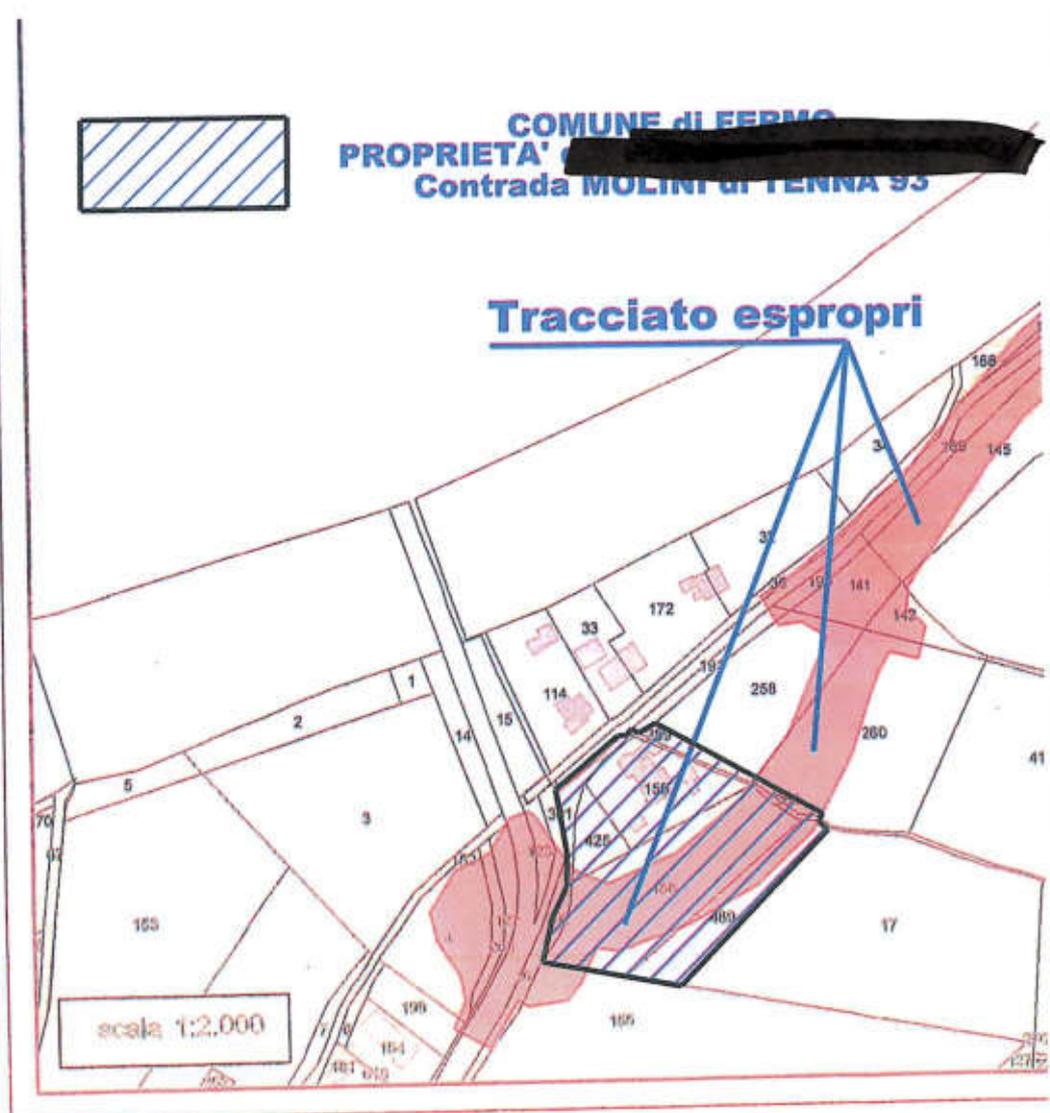
Arrotondato per eccesso il valore unitario , considerando le ridotte dimensioni della parte abitativa , sale a **€ 350,00 / mq**. superficie lorda commerciale.

DETERMINAZIONE DELLA STIMA	
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA	
Indicazione tipo di superficie	% Applicazione
Superficie Residenziale Lorda	100 %
Superficie Non Residenziale Balconi	50 %
Superfici Non residenziali a Terrazzo	20 %
Superficie Non Residenziale magazzino	35 %
Superficie Non Residenziale Sottotetto Utilizzabile	15 %
Superficie Non Residenziale scala esterna	30 %

In merito alla stima dei " depositi per attività agricole" si sottolinea che viene valutato l'eventuale " volume " che potrà essere realizzato a seguito di un eventuale condono edilizio . Il valore piu' congruo da applicare risulta di **100,00 € al mq.**

## REALIZZAZIONE DI ROTATORIA PER L'AMMODERNAMENTO DELLA S.P. N. 204 LUNGOTENNA

In sede di sopralluogo la Signora [REDACTED] informava che la Provincia di Fermo , con i suoi tecnici , avevano eseguito un sopralluogo per l'emissione del Decreto di Occupazione d'Urgenza, per l'immissione in possesso degli immobili da espropriare per la realizzazione dei lavori " **Adduzione al nuovo ospedale di Fermo – Ammodernamento della S.P. n. 204 lungotenna** " .



## INDIVIDUAZIONE AREE DA ESPROPRIARE DI PROPRIETA' [REDACTED]

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI  
Largo della Resistenza 3/b \_ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653  
e\_mail : [ingsolioruggieri@gmail.com](mailto:ingsolioruggieri@gmail.com)

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**  
 Ubicazione: Comune di Fermo

Ditta Proprietaria	Mappa			Qualità	Superficie			Superficie da occupare mq
	Foglio	Mappale	Sub.		Ettari	Are	Centiare	
DEL VECCHIO Sabrina nata a Fermo 15.01.1970	41	259		sem		2	00	10
	41	261		sem arb			90	90
	42	301		sem irr arb		2	70	20
	42	302		sem		1	20	120
	42	425		sem		4	10	20
	42	488		sem		28	00	2.220
	42	489		sem		10	40	310
	42	156		EU		12	70	10

**TABELLA PER INDIVIDUAZIONE AREE DA ESPROPRIARE  
 DI PROPRIETA' [REDACTED]**

**VALUTAZIONE ECONOMICA DEL PREZZO DI ESPROPRIO**

La situazione morfologica presenta una scarpata con forte pendenza. Nelle aree da espropriare per la "realizzazione della rotatoria e l'ampliamento della sede stradale Provinciale 204 lungotenna " è presente una " boscaglia " con presenza di alberi di alto fusto e numerosi cespugli .

Ai fini della valutazione economica del prezzo dell'esproprio appare congruo ritenere che il prezzo da applicarsi sia di **2,00 € al mq.** ( Identico prezzo indicato nella valutazione della stima ) .

<b>DETERMINAZIONE DELLA STIMA</b>			
<b>EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA – PIANO PRIMO – area di pertinenza</b>			
Dati catastali	<b>Foglio 42, Comune di FERMO, particella 156 sub 4</b>		
Intestazione catastale	Signora [REDACTED], Contrada Molini di Tenna, 93 – Comune di Fermo		
Piano	Piano Terra e piano primo		
<b>CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA</b>			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie Residenziale Lorda –	<b>100%</b>		
-piano terra		<b>116,25</b>	<b>116,25</b>
-piano primo		<b>82,00</b>	<b>82,00</b>
Consistenza immobiliare ragguagliata			<b>198,25 mq.</b>
<b>Valore unitario di stima 350,00 €/mq.</b>			
<b>STIMA UNITA' IMMOBILIARE = 198,25 x 350,00</b>		<b>69.387,50 € → 69.300,00 €</b>	

<b>DETERMINAZIONE DELLA STIMA</b>			
<b>DEDOSITO ATTREZZI AGRICOLI PIANO TERRA</b>			
Dati catastali	<b>Foglio 42, Comune di FERMO, particella 156 sub 4</b>		
Intestazione catastale	Signora [REDACTED], Contrada Molini di Tenna, 93 – Comune di Fermo		
Piano	Piano Terra		
<b>CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA</b>			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie Depositi agricoli	<b>100%</b>		
-Deposito B		<b>107,45</b>	<b>107,45</b>
-Deposito C		<b>24,30</b>	<b>24,30</b>
-Deposito D		<b>10,64</b>	<b>10,64</b>
- Deposito E		<b>46,09</b>	<b>46,09</b>
Consistenza immobiliare ragguagliata			<b>188,48 mq.</b>
<b>Valore unitario di stima 300,00 €/mq.</b>			
<b>STIMA UNITA' IMMOBILIARE = 188,48 x 100,00</b>		<b>18.848,00 € → 18.800,00 €</b>	

<b>DETERMINAZIONE STIMA</b>				
<b>IMMOBILI CATASTO TERRENI</b>				
Foglio	Particella	Consistenza	Valore unitario di stima	Stima immobile Catasto Terreni
41	259	200,00 mq.	2,00 €	400,00 €
41	261	90,00 mq.	2,00 €	180,00 €
42	301	270,00 mq.	2,00 €	540,00 €
42	302	120,00 mq.	2,00 €	240,00 €
42	425	410,00 mq.	2,00 €	820,00 €
42	488	2.800,00 mq.	2,00 €	5.600,00 €
42	489	1.040,00 mq.	2,00 €	2.080,00 €
<b>STIMA COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILARI AL CATASTO TERRENI</b>				<b>9.860,00 €</b>

<b>RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO</b>	
<b>PERIZIA DI STIMA</b>	
1 – Edificio di civile abitazione	69.300,00 €
2 – Depositi attrezzature agricole	18.800,00 €
3 – Immobili catasto terreni	9.860,00 €
<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>97.960,00 €</b>

**ONERI ECONOMICI PER LE VARIAZIONI CATASTALI  
DI AGGIORNAMENTO ALLO STATO ATTUALE  
EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO e  
ACCESSORI AGRICOLI**

**Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 4 – Contrada Molini di Tenna,93  
Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 3 – Contrada Molini di Tenna,93**

<b>MAPPALE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE</b>	
Spese :	
-Diritti castali per mappa weigis -	44,00 €
-Diritti catastali per presentazione mappale	66,00 €
-Visure catastali	<u>30,00 €</u>
	140,00 €
<b>COMPETENZE :</b>	<b>140,00</b>
-Rilievo metrico dell'accessorio, predisposizione PREGEO con invio elettronico al catasto e restituzione certificata del nuovo mappale . A vacanza 4 x 8 x 43,00 = 1.376,00 €	<b>1.376,00</b>
Diritti catastali per unità immobiliare n. 7 x 100,00 € = 700,00 €	<b>700,00 €</b>
Visure catastali 30,00 €	<b>30,00 €</b>
<b>COMPETENZE :</b>	
Preparazione planimetrie, conteggi Docfa, Invio telematico, restituzione variazione catastale aggiornata ; per 7 nuove unità immobiliari e nuovo elaborato planimetrico esplicativo. Unità immobiliari n. 8 x 400,00 € = 3.200,00 €	<b>3.200,00 €</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>5.446,00 €</b>

<b>DEFINIZIONE PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO e ACCESSORI AGRICOLI</b>	
<b>Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 4 – Contrada Molini di Tenna,93 Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 3 – Contrada Molini di Tenna,93</b>	
Diritti da versare all'Amministrazione Comunale per sanzione amministrativa per ampliamento accessorio e modifica edificio residenziale posti sulla corte condominiale	<b>1.500,00 €</b>
<b>COMPETENZE :</b>	
Restituzione grafica, allegato fotografico, ect calcolo Superfici e volumi, relazioni tecniche, dichiarazioni, trasmissione elaborati , pratica ALLA Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche etc . A vacanze 6 x 8 x 43 € = 2.064,00 €	<b>2.064,00 €</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>3.564,00 €</b>

**RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO PER SPESE DA SOSTENERE PER  
MODIFICA PLANIMETRIE CATASTALI - CONDONO EDILIZIO  
EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO e  
ACCESSORI AGRICOLI**

**Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 4 – Contrada Molini di Tenna,93**

**Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 3 – Contrada Molini di Tenna,93**

- VARIAZIONI CATASTALI	5.446,00 €
- CONDONO EDILIZIO	3.564,00 €
<b>SOMMANO</b>	<b>9.010,00 €</b>

## CONCLUSIONI

### LOTTO UNICO

**EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO e**

**ACCESSORI AGRICOLI – IMMOBILI CATASTO TERRENI**

**Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 4 – Contrada Molini di Tenna,93**

**Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 3 – Contrada Molini di Tenna,93**

**Aree immobiliari catasto terreni .**

Foglio	Particella	Consistenza
41	259	200,00 mq.
41	261	90,00 mq.
42	301	270,00 mq.
42	302	120,00 mq.
42	425	410,00 mq.
42	488	2.800,00 mq.
42	489	1.040,00 mq.

#### DISCORDANZA TRA LE PLANIMETRIE CASTALI E LO STATO DEI LUOGHI

A seguito delle verifiche effettuate c/o gli uffici amministrativi del Comune di Fermo non avendo rintracciato elaborati cartacei, si è tenuto conto delle planimetrie castali, come documenti ufficiali.

Necessita predisporre degli elaborati grafici, per realizzare la corretta "conformità "tra le opere **realizzate** e le opere indicate nei documenti **catastali**. Necessita modificare le planimetrie catastali, predisporre un mappale di aggiornamento catastale e richiedere all'Amministrazione Comunale un condono edilizie per i volumi realizzati, non autorizzati

**RIEPILOGO FINALE QUADRO ECONOMICO  
PER ESECUZIONE IMMOBILIARE – LOTTO UNICO**

**RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO PER SPESE DA SOSTENERE PER  
MODIFICA PLANIMETRIE CATASTALI - CONDONO EDILIZIO  
EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO e  
ACCESSORI AGRICOLI**

**Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 4 – Contrada Molini di Tenna,93**

**Foglio n. 42 particella 156 sub 5 – sub 3 – Contrada Molini di Tenna,93**

Valore economico PERIZIA di STIMA	Spese per variazione catastale , condono edilizio	Somma per esecuzione immobiliare DEL VECCHIO SABRINA
<b>97.960,00 €</b>	<b>9.010,00</b>	<b>88.950,00 €</b>

La stima per la vendita del compendio immobiliare di [REDACTED]  
( proprietà 1/1 ) oggetto di esecuzione immobiliare , identificato con il lotto unico  
- edificio di civile abitazione in zona agricola ;  
- depositi per attrezzature agricole ;  
- unità immobiliari di terreno agricolo ;  
risulta di **88.950,00 €** ( Ottantomilanovecentocinquanta/00 ) .

Il C.T.U.

Ing. Solio Ruggieri

PORTO SANT'ELPIDIO 19.05.2023

## **ALLEGATI :**

- 1 ALLEGATO N. 1 - N.T.A -Art. 28 – Art. 28 – Art. 51 – Art. 56 - Art. 142 ;
- 2 ALLEGATO N. 2 – Richiesta di condono edilizio