



**Tribunale Ordinario di FERMO**  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.G.N. 39/2017**

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA +1  
contro

\*\*\*\*\*

**Consulenza Estimativa Giudiziaria**  
**VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO (FM)**  
**Appartamenti ai P1 e P2 con soffitte al P3**  
**in Via Romagna n. 44**

**Giudice delegato:**

Dott.ssa Milena PALMISANO

**Custode Giudiziario:**

Istituto Vendite Giudiziarie Marche  
Via Cassolo n. 35 60030 MONSANO (AN)

**Consulente stimatore incaricato:**

Geom. Marco PIATTONI  
Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815  
Via Michelangelo, 30 63824 ALTIDONA (FM)  
CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319  
E-mail: [mrcpiattoni@gmail.com](mailto:mrcpiattoni@gmail.com)  
PEC: [marco.piattoni1@geopec.it](mailto:marco.piattoni1@geopec.it)



<b>Struttura Rapporto Estimativo</b>		<b>Pag.</b>
-	<b>Assunzioni e riserve</b>	<b>3</b>
-	<b>Controllo completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2</b>	<b>4</b>
-	<b>Scheda sintetica</b>	<b>5-7</b>
-	<b>Relazione Estimativa</b>	<b>8-31</b>
<b>1.0</b>	<b>Identificazione dei beni – proprietà/quota – possesso – formalità – opzione IVA</b>	<b>9-15</b>
1.1	Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura	9
1.2	Confini	14
1.3	Parti comuni	14
1.4	Possesso/uso	15
1.5	Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i	15
1.6	Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72	15
<b>2.0</b>	<b>Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità</b>	<b>16-24</b>
2.1	Descrizione immobili	16
2.2	Servitù	23
2.3	Consistenze metrica e commerciale	23
2.4	Divisibilità dei beni	24
<b>3.0</b>	<b>Dati e cronistoria catastale ventennale</b>	<b>25-26</b>
<b>4.0</b>	<b>Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici</b>	<b>27</b>
4.1	Titoli abilitativi edilizi e agibilità	27
4.2	Estremi urbanistici	27
<b>5.0</b>	<b>Giudizi di conformità</b>	<b>28-29</b>
5.1	Conformità edilizia e regolarizzazione	28
5.2	Conformità catastale e regolarizzazione	29
5.3	Conformità agibilità e regolarizzazione	29
5.4	Attestazione di prestazione energetica	29
<b>6.0</b>	<b>Dati e oneri condominiali</b>	<b>29</b>
7.0	<b>Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico-archeologico – etnografico</b>	<b>29</b>
<b>8.0</b>	<b>Valutazione di mercato</b>	<b>29-31</b>
<b>Allegati (files separati)</b>		
<b>A1</b>	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	<b>A4</b> DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE
<b>A2</b>	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA	<b>A5</b> DOCUMENTAZIONE CC.RR.II.
<b>A3</b>	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	



## Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
  - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di PORTO SANT'ELPIDIO (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;
  - **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;
  - **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. **Schema grafico dell'unità immobiliare rilevata in sito (disegno del bene/i).**  
Si precisa che il rilievo in sito del bene/i è stato effettuato ai soli fini peritali con il principale scopo di individuarne la morfologia e la consistenza, per cui potrebbero risultare delle piccole differenze tra quanto riportato nella presente relazione e lo stato dei luoghi.
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 più probabile valore di mercato stimato Vpm** è dato dal prezzo medio di mercato **Pm** di x la **Sc** (superficie commerciale del/dei bene/i in m<sup>2</sup>).
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.**



## Controllo della completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2

### **Certificazione della CC.RR.II. (iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato) o Certificazione Notarile Sostitutiva**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva, nella quale risultano:

- la storia ultraventennale degli atti di acquisto del bene/i in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;
- le iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene/i pignorato/i;

### **2 Estratti catastali attuale e storico del bene pignorato**

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata dal creditore procedente

- **risultano** i dati catastali attuali del bene in esame, corrispondenti a quelli citati nella trascrizione del pignoramento;
- **non risultano** i dati catastali storici ultraventennali del bene in esame dalla data di trascrizione del pignoramento, estratti dallo scrivente dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Territorio;

### **3 Stato civile dell'esecutato/a e rapporto di coniugio**

Agli atti non risulta lo stato civile delle esecutate, prodotto quindi dallo scrivente, unitamente agli estratti di matrimonio dai quali risulta che

- l'esecutata \*\*\*\*\* era coniugata in regime di comunione dei beni alla data di acquisto del bene pignorato (2004) e in regime di separazione dei beni alla data del pignoramento (2017)
- l'esecutata \*\*\*\*\* era coniugata in regime di separazione dei beni sia alla data di acquisto del bene pignorato (2004), sia alla data del pignoramento (2017)



## SCHEMA SINTETICA

### IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE IMMOBILI

N. 2 unità abitative di tipo economico nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM) in Via Romagna n. 44, nella zona nord del paese, all'interno di palazzina in aderenza ad altro fabbricato, costituiti da:

**APPARTAMENTO 1** al P1 con spazio soffitta al P3

**APPARTAMENTO 2** al P2 con spazio soffitta al P3

con accesso da Via Romagna su ingresso e scala interna comune.

### DESTINAZIONE E CATEGORIA

Destinazione: residenziale

Categoria: usato (edificazione anni '60)

### PROPRIETA'

**APPARTAMENTO 1, P1 - P3:**

\*\*\*\*\*, nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il 25/06/1970, C.F. \*\*\*\*\* ,

**APPARTAMENTO 2, P2 - P3:**

\*\*\*\*\*, nata a SANT'ELPIDIO A MARE il 11/07/1968, C.F. \*\*\*\*\*

### CONFINI

**APPARTAMENTO 1:** Piano 1-3 e **APPARTAMENTO 2:** Piano 2-3

**NORD:** part.IIa 375, altra proprietà; **EST** e **SUD:** altra proprietà part.IIe 368 e 542; **OVEST:** Via Romagna.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

**Catasto Terreni:** Foglio 8, particella 373, Ente Urbano di 171 m<sup>2</sup>

**Catasto Fabbricati:** **APPARTAMENTO 1,**

Foglio 8, particella 373, sub 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale 98 m<sup>2</sup>, rendita Euro 151,06

**APPARTAMENTO 2,**

Foglio 8, particella 373, sub 3, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale 68 m<sup>2</sup>, rendita Euro 151,06.

### PARTI COMUNI

**Particella 373, sub 5, B.C.N.C.** (ingresso e scala interna) a tutte le unità, oltre a quelle tali per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione .

### STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi.



**DATI DELLA VALUTAZIONE**

Quota interessata dalla procedura:	1/1
Divisibilità dell'immobile :	Vendita in unico lotto
Consistenza commerciale:	146 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.770,00
<b>Valore Vendita Giudiziaria dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:</b>	<b>€ 102.000,00</b>
Data della valutazione:	09/10/2024

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI****TRASCRIZIONI CONTRO**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di FERMO del 27/01/2017, trascritto a FERMO il 23/03/2017, Reg. Part. 1759, gravante per la piena proprietà sull'immobile foglio 8, particella 373, sub 3
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di FERMO del 13/06/2017, trascritto a FERMO il 20/06/2017, Reg. Part. 3664, gravante per la piena proprietà sull'immobile foglio 8, particella 373, sub 3 e sull'immobile foglio 8, particella 373, sub 2

**ISCRIZIONI**

- IPOTECA iscritta FERMO il 11/02/2006 – Reg. Part. 292**  
per € 105.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. gravante per la piena proprietà sull'immobile foglio 8, particella 373, sub 3
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta FERMO il 21/03/2016 – Reg. Part. 308**  
per € 140.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. gravante per la piena proprietà sull'immobile foglio 8, particella 373, sub 3 e sull'immobile foglio 8, particella 373, sub 2
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta FERMO il 04/11/2016 – Reg. Part. 1210**  
per € 50.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. gravante per la piena proprietà sull'immobile foglio 8, particella 373, sub 3 e per la piena proprietà sull'immobile foglio 8, particella 373, sub 2

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Amministrazione condominiale	Nessuna
Spese condominiali	---
Millesimi condominiali di proprietà:	---
Vincoli e/o dotazioni condominiali:	Nessuno
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali:	Nessuno
Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico	Nessuno
Gravami da censo, livello, uso civico	Nessuno
Classe energetica:	Non esistente. Probabilmente G
Cause in corso pendenti/definite:	NO



### TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

- **NULLA OSTA del 15/03/1957 – Pratica n. 2064**  
per la costruzione di casa di civile abitazione, a nome di \*\*\*\*\*.
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 13/12/1957**
- **NULLA OSTA del 30/03/1960 – Pratica n. 1646**  
per la sopraelevazione della casa di civile abitazione, a nome di \*\*\*\*\*.
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 16/06/1962**  
per la sopraelevazione della casa di \*\*\*\*\* e fratelli.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base al P.R.G. vigente del comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM), gli immobili ricadono in

**ZTR1:** Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)

**AZZ\_TESS\_URB:** Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

**Centro\_Abitato**

### GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA:	No, ma regolarizzabile
CONFORMITA' CATASTALE:	No, ma regolarizzabile
CONFORMITA' URBANISTICA:	Si
CONFORMITA' AGIBILITA':	SI



## Relazione Estimativa Giudiziaria

# LOTTO UNICO

**N. 2 Unità abitative (appartamenti) di tipo economico con soffitte**

PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Romagna n. 44 – Piani 1-2-3 (sottotetto, porzioni)

**APPARTAMENTO piani 1-3; APPARTAMENTO piani 2-3**

### INQUADRAMENTO GENERALE

43°15'53.59"N 13°45'10.15"E





**1.0 Identificazione dei beni - proprietà - confini - parti comuni - possesso****1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura**

I beni in esame sono un **appartamento (sub 2) al P1 con soffitta al P3** e un **appartamento (sub 3) al P2 con soffitta al P3** di palazzina residenziale in Via Romagna n. 44, posta a nord del territorio comunale a circa 250 m da Villa Baruchello, a 200 m dalla SS16 e a 1 km dal centro cittadino, in zona residenziale ad alta densità caratterizzata da unità immobiliari prevalentemente abitative. Nelle immediate vicinanze dell'edificio non sono presenti attività commerciali e strutture di servizio pubbliche.

Catastralmente censiti ai

**Catasto Terreni (Particella)**

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito	
				Dominicale	Agrario
<b>8</b>	<b>373</b>	<b>Ente Urbano</b>	<b>171 m<sup>2</sup></b>	---	---

**Catasto Fabbricati (Unità Immobiliari)**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>8</b>	<b>373</b>	<b>2</b>	<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>4,5 vani</b>	<b>Totale: 98 m<sup>2</sup></b> <b>Totale escluse aree scoperte**: 95 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 151,06</b>
Indirizzo		VIA ROMAGNA n. 44 piano: 1-3					
Intestazione		***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE il 25/06/1970, *****, Proprietà per 1/1 bene personale					

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>8</b>	<b>373</b>	<b>3</b>	<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>4,5 vani</b>	<b>Totale: 68 m<sup>2</sup></b> <b>Totale escluse aree scoperte**: 68 m</b>	<b>Euro 151,06</b>
Indirizzo		VIA ROMAGNA n. 44 piano: 1-3					
Intestazione		***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE il 11/07/1968, *****, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni					

sono

**per la quota del 100% di piena proprietà per ciascun immobile**

**APPARTAMENTO sub 2**

\*\*\*\*\* , nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il 25/06/1970, C.F. \*\*\*\*\* ,

Proprietà 1/1 bene personale

in virtù di

**ATTO PUBBLICO – DONAZIONE** del 27/07/2004 a rogito del notaio CIPRARI Maria Cristina di PORTO SANT'ELPIDIO (FM), Repertorio n. 668, Trascritto alla CC.RR.II. di FERMO (FM) il 30/07/2004 al N. Reg. Part. 4099.

### APPARTAMENTO sub 3

\*\*\*\*\* , nata a SANT'ELPIDIO A MARE il 11/07/1968, C.F. \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1 in r.s.b.

in virtù di

ATTO PUBBLICO – COMPRAVENDITA del 27/07/2004 a rogito del notaio CIPRARI Maria Cristina di PORTO SANT'ELPIDIO (FM), Repertorio n. 667, Trascritto alla CC.RR.II. di FERMO (FM) il 30/07/2004 al N. Reg. Part. 4101

Proprietà precedente/i:

- dal 26/07/1973 fino al 27/07/2004, proprietà \*\*\*\*\* , nata a MONTE SAN PIETRANGELI il 15/10/1926, C.F. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1 bene personale, in virtù di ATTO PUBBLICO – DIVISIONE – a rogito del notaio FILENI Walter di PORTO SAN GIORGIO (FM) il 26/07/1973, Repertorio n. 10430, Trascritto alla CC.RR.II. di FERMO (FM) al N. Reg. Part. 3387 del 1973.

#### Fino al 26/07/1973, per 1/3 ciascuno di piena proprietà

\*\*\*\*\* , MONTE SAN PIETRANGELI, 15/10/1926, C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , MONTE SAN PIETRANGELI, 31/08/1940, C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , MONTE SAN PIETRANGELI, 16/04/1930, C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

#### Individuazione del fabbricato su estratto di mappa





### Appartamento sub 3 - piani 2-3

Data presentazione: 30/01/1973 - Data: 25/03/2020 - n. T107231 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

0868357  
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MODULARIO**  
P. - Cat. S.T. - 300

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 52)

Lire 30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Porto S. Elpidio Via Romagnola n. 44  
Ditta Quattri Lauriano n. 16-4-930- Ruggieri Dalina n. 15-10-916- Ruggieri Franco n. 31-2-940  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Porto S. Elpidio

Piano Secondo

Piano Terzo

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:100

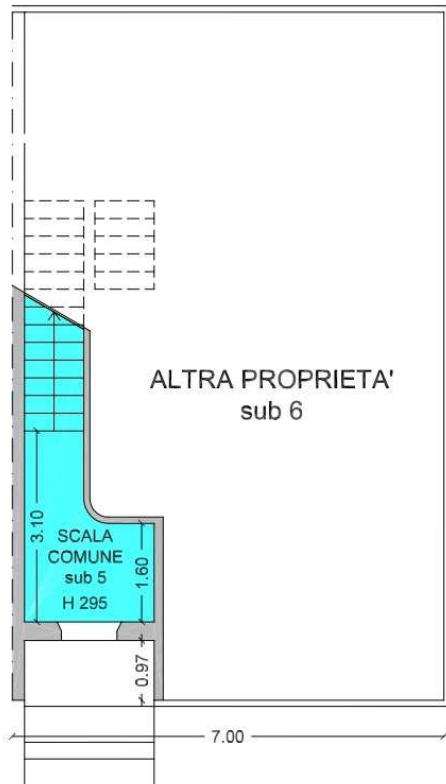
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

UFF. TECNICO ERARIALE DATA REGOLI PICENO PROG. N° 303 300EN73 VIA TRANQUILLI, 211	<i>R 8 sub 373/3</i>	<p style="text-align: center;">Cappitolato dal <u>CADEM</u> <u>B. Ruggieri</u> (ingegnere del servizio) iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Porto S. Elpidio a Fermo DATA <u>22-12-1972</u> Firma: <i>B. Ruggieri</i></p>
--	----------------------	---

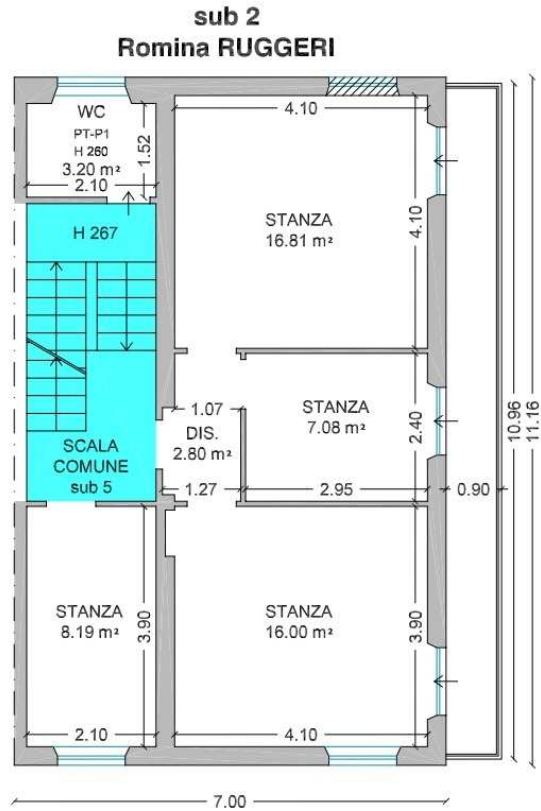
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2020 - Comune di PORTO SANTI ELPIDIO (G921) - < Foglio: 8 - Particella: 373 - Subalterno: 3 >  
VIA ROMAGNA n. 44 piano: 2-3

Data presentazione: 30/01/1973 - Data: 25/03/2020 - n. T107231 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

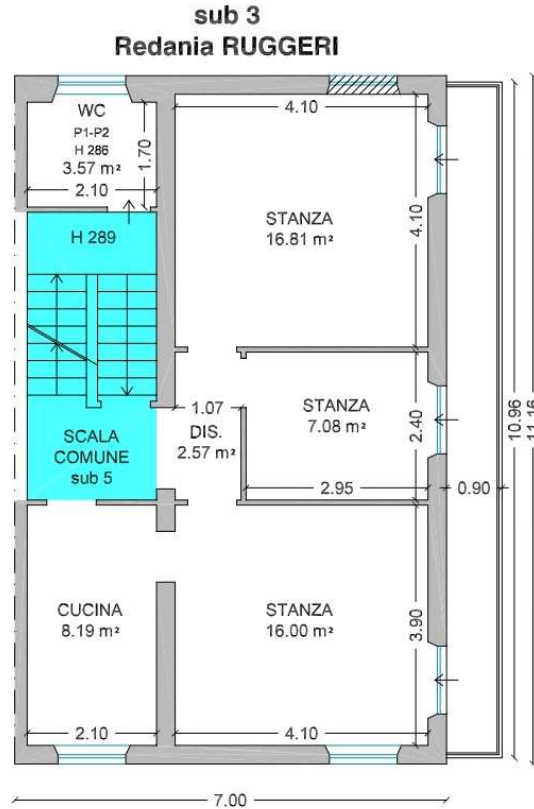
**Schema grafico rilievo in sito (in azzurro la scala comune)**



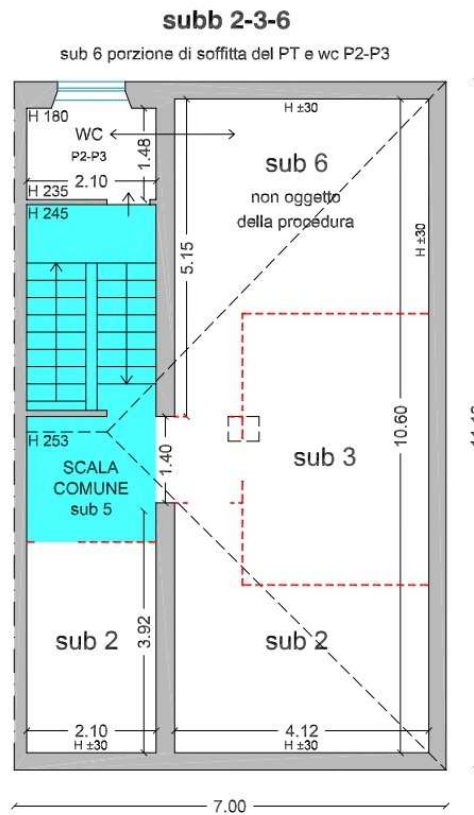
PIANO TERRA



PIANO PRIMO H 307



PIANO SECONDO H 290



PIANO TERZO - soffitta non abitabile

con indicazione delle porzioni spettanti alle u.i.u., come da planimetrie catastali

La soffitta in sito non è suddivisa, è un locale unico

## 1.2 Confini

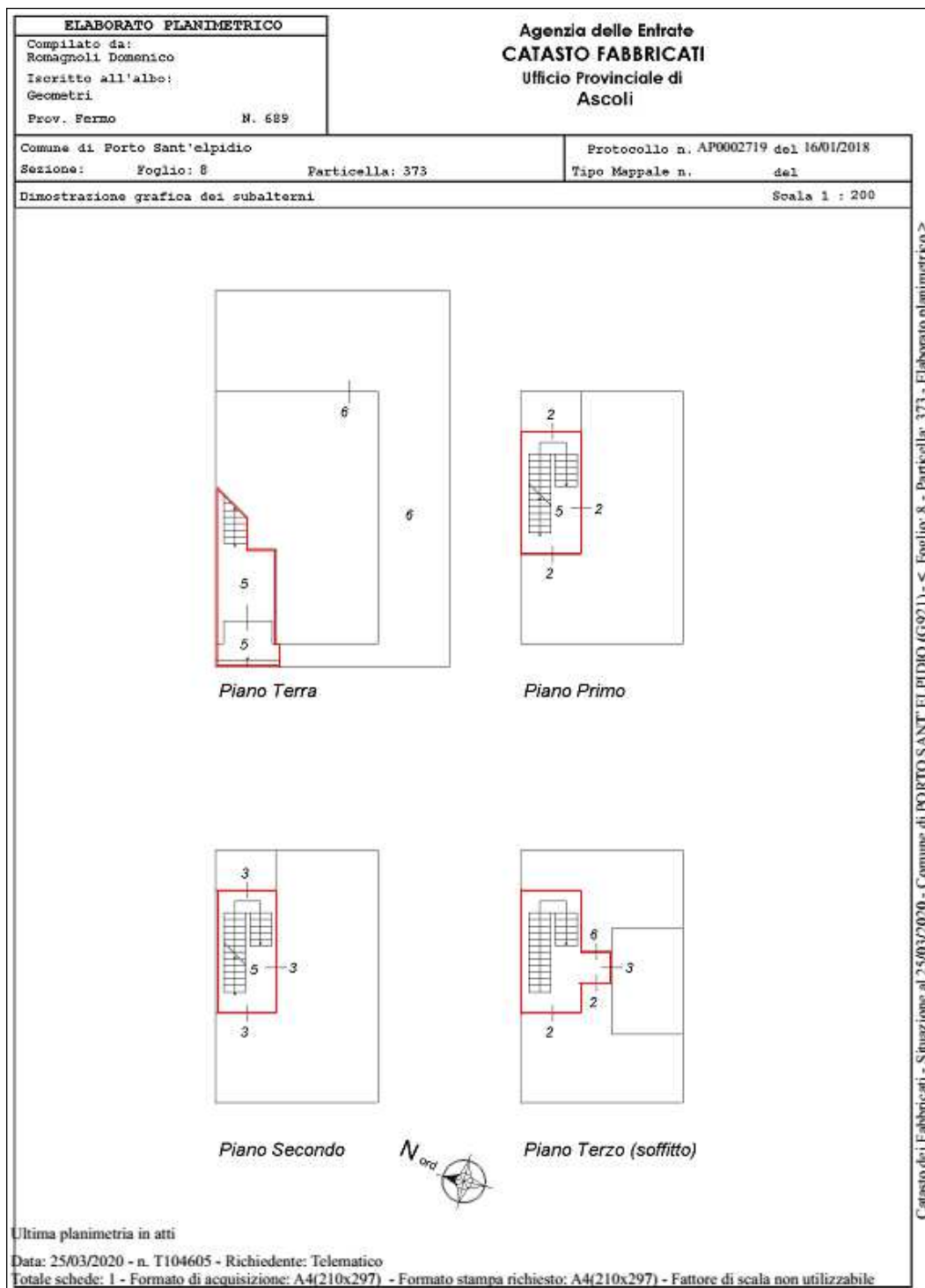
**Appartamento 1:** Piano 1-3 **Appartamento 2:** Piano 2-3

**NORD:** part.Illa 375; **EST** e **SUD:** distacco part.Ille 368 e 542 ; **OVEST:** Via Romagna.

## 1.3 Parti comuni

**Particella 373, sub 5, B.C.N.C.** (ingresso e scala interna) a tutte le unità, come da ultimo elaborato planimetrico in atti, oltre a quanto stabilito per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione.

In **rosso** il B.C.N.C.



#### **1.4 Possesso/uso**

Le unità immobiliari sono libere.

#### **1.5 Formalità pregiudizievoli a carico degli immobili (CC.RR.II. FERMO)**

A carico degli immobili risultano le seguenti formalità, desunte dalla certificazione notarile in atti:

##### **TRASCRIZIONI CONTRO**

6. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di FERMO del 27/01/2017, trascritto a FERMO il 23/03/2017, Reg. Part. 1759,**  
a favore di ITHALIDE S.P.A. con sede in MILANO, contro \*\*\*\*\* per la piena proprietà sull'immobile in PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 373, sub 3
7. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di FERMO del 13/06//2017, trascritto a FERMO il 20/06/2017, Reg. Part. 3664,**  
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. con sede in FERMO, contro \*\*\*\*\* per la piena proprietà sull'immobile in PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 373, sub 3 e contro \*\*\*\*\* per la piena proprietà sull'immobile in PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 373, sub 2

##### **ISCRIZIONI**

8. **IPOTECA iscritta FERMO il 11/02/2006 – Reg. Part. 292**  
per € 105.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. con sede in ASCOLI PICENO contro \*\*\*\*\* per la piena proprietà sull'immobile in PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 373, sub 3
9. **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta FERMO il 21/03/2016 – Reg. Part. 308**  
per € 140.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. con sede in FERMO contro \*\*\*\*\* per la piena proprietà sull'immobile in PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 373, sub 3 e contro \*\*\*\*\* per la piena proprietà sull'immobile in PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 373, sub 2
10. **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta FERMO il 04/11/2016 – Reg. Part. 1210**  
per € 50.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. con sede in FERMO contro \*\*\*\*\* per la piena proprietà sull'immobile in PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 373, sub 3 e contro \*\*\*\*\* per la piena proprietà sull'immobile in PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 373, sub 2

#### **1.6 Esercizio opzione IVA DPR 633/72**

##### **Applicabilità esercizio opzione IVA**

**La vendita dei beni non dovrebbe essere soggetta all'esercizio dell'opzione IVA - art. 10 D.P.R. 633/1972, comma 8-bis** - 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

#### FABBRICATO

L'edificio è posto a nord del territorio comunale in Via Romagna n. 44, a circa 250 m da Villa Baruchello, a 200 m dalla SS16 e a 1km dal centro cittadino, in zona residenziale ad alta densità caratterizzata da unità immobiliari prevalentemente abitative. Nelle immediate vicinanze dell'edificio non sono presenti attività commerciali e strutture di servizio pubbliche, ad eccezione di Villa Baruchello, sede di eventi culturali. Il traffico veicolare in Via Romagna è poco sostenuto, in quanto sostanzialmente privato e residenziale.

#### Descrizione e stato manutentivo

Edificio residenziale costruito tra gli anni 1957 e 1962, con sviluppo su quattro piani fuori terra e copertura a tetto. Il quarto piano è destinato a soffitta, non abitabile. L'edificio è in aderenza a nord con fabbricato di altra proprietà, mentre nei lati sud e est è distaccato dai fabbricati. L'accesso ai P1-P2-P3, dove si sviluppano i beni in esame (abitazioni e soffitte annesse), avviene tramite l'androne e scala comuni da Via Romagna. Il PT è di altra proprietà, con accesso autonomo sempre sulla medesima via.

**Età costruzione:** > 40 anni

**N° piani:** 4: PT – P1 – P2 – P3 soffitte **Ascensore:**  SI  NO

**Struttura portante:** pilastri in c.a., solai in laterocemento, murature senza intercapedine isolante

**Copertura:** falde inclinate (padiglione) in latero-cemento con manto in coppi

**Pareti esterne:** intonacate e tinteggiate

**Stato manutentivo:** sufficiente, escluso il PT, ristrutturato e di altra proprietà. Necessari lavori di manutenzione della scala comune per umidità del soffitto e pareti.



#### APPARTAMENTO sub 2, P1 e P3 – proprietà Romina RUGGERI

**Abitazione al P1** di circa 66 m<sup>2</sup> lordi e 54 m<sup>2</sup> utili costituita da quattro stanze, disimpegno, bagno “esterno” sul pianerottolo della scala comune, tra il PT e P1, balcone di circa 10 m<sup>2</sup> posto sul lato sud per tutta la sua lunghezza, usufruibile dalle tre stanze limitrofe; dal pianerottolo di arrivo si accede direttamente alla quarta stanza, non accessibile direttamente dalle altre. L'immobile è utilizzato come ufficio, senza cucina.





- H interna:** 3.07 m
- Pavimenti:** mattonelle in graniglia ricoperte da materiale plastico - disegno parquet – nell’abitazione, ceramica nel bagno
- Pareti:** intonacate e tinteggiate
- Rivestimenti:** ceramica nel bagno
- Infissi:** legno con vetro singolo e pannelli oscuranti interni
- Impianti:** elettrico, idrico-sanitario; impiantistica vetusta risalente all’epoca di costruzione del fabbricato; impianto elettrico con differenziale e salva vita. **No ascensore.**
- Conformità impianti:** non verificata.
- Stato manutentivo:** sufficiente/mediocre, con balcone bisognoso di manutenzione

**Soffitta al P3** di circa 24 m<sup>2</sup> lordi e 20 m<sup>2</sup> utili e altezza variabile (min 30 cm, max 2.00 m), non abitabile, allo stato grezzo, senza infissi, con la presenza del solo impianto elettrico.

**Stato manutentivo:** mediocre



## Schema grafico rilievo in sito

----- Tramezzi non realizzati, non presenti in sito.



In merito al sottotetto, si precisa quanto segue.

Nell'atto di divisione del 26/07/1973, trascritto alla CC.RR.II. di FERMO al N. Reg. Part. 3387, gli allora proprietari \*\*\*\*\* , si assegnarono ciascuno una abitazione con porzione del sottotetto (a \*\*\*\*\* il sub 2, poi donato a \*\*\*\*\* nel 2004) come da planimetria catastale allegata al rogito, **ma in sito la suddivisione del P3 non fu mai effettuata.**

La sopra riportata divisione grafica della soffitta è l'adattamento dello stato attuale alla **planimetria catastale del 30/01/1973, Prot. 322 – scheda n. D 0868356, censita come sub 2**, non variata e citata nell'atto di divisione, in modo da identificare la parte del sottotetto spettante a \*\*\*\*\*.

Individuando per ciascun subalterno la sua porzione di soffitta, misurata graficamente su base catastale, con tutte le limitazioni del caso, si intende stabilire la superficie accessoria dell'appartamento che concorre alla determinazione di quella commerciale, base per il valore di stima del bene.

Lo stato di fatto, relativamente alla suddivisione interna, corrisponde quindi a quanto riportato negli elaborati grafici concessionati, ma non a quanto riportato nella planimetria catastale del 1973 (il progetto autorizzato del 1960 non prevedeva la divisione del terzo piano in più soffitte, come effettivamente è in sito).

**APPARTAMENTO sub 3, P2 e P3 – proprietà Redania RUGGERI**

**Abitazione al P2** di circa 66 m<sup>2</sup> lordi e 54 m<sup>2</sup> utili costituita da tre stanze, vano cucina, disimpegno, bagno “esterno” sul pianerottolo della scala comune, tra il P2 e P3, balcone di circa 10 m<sup>2</sup> posto sul lato sud per tutta la sua lunghezza, usufruibile dalle tre stanze limitrofe; dal pianerottolo di arrivo si accede direttamente anche nel vano cucina, comunicante con il resto dell’appartamento.

**H interna:** 2.90 m

**Pavimenti:** mattonelle in graniglia nell’abitazione, ceramica nel bagno;

**Pareti:** intonacate e tinteggiate;

**Rivestimenti:** ceramica nel bagno;

**Infissi:** legno con vetro singolo e pannelli oscuranti interni

**Impianti:** elettrico, idrico-sanitario; impiantistica vetusta risalente all’epoca di costruzione del fabbricato; impianto elettrico con differenziale e salva vita. **No ascensore.**

**Ascensore:** Assente

**Conformità impianti:** non verificata.

**Stato manutentivo:** sufficiente/mediocre. Balcone bisognoso di manutenzione. Cucina da rifare.

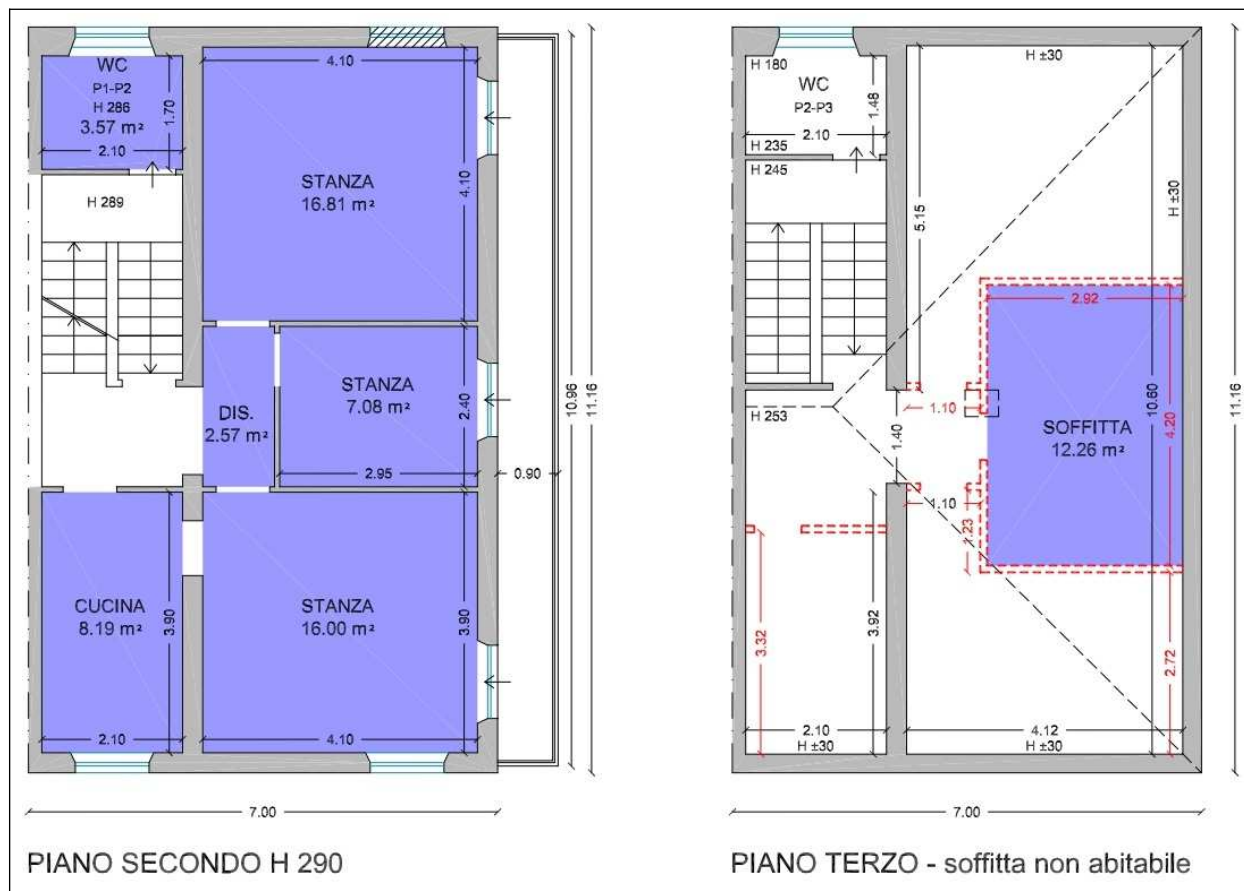
**Soffitta al P3** di circa 14 m<sup>2</sup> lordi e 12 m<sup>2</sup> utili e altezza variabile (min 30 cm, max 1.60 m), non abitabile, allo stato grezzo, senza infissi, con la presenza del solo impianto elettrico.

**Stato manutentivo:** mediocre



## Schema grafico rilievo in sito

----- Tramezzi non realizzati, non presenti in sito.



In merito al sottotetto, si precisa quanto segue.

Nell'atto di divisione del 26/07/1973, trascritto alla CC.RR.II. di FERMO al N. Reg. Part. 3387, gli allora proprietari \*\*\*\*\* , si assegnarono ciascuno una abitazione con porzione del sottotetto (a \*\*\*\*\* il sub 3, poi venduto a \*\*\*\*\* nel 2004) come da planimetria catastale allegata al rogito, **ma in sito la suddivisione del P3 non fu mai effettuata.**

La sopra riportata divisione grafica della soffitta è l'adattamento dello stato attuale alla **planimetria catastale del 30/01/1973, Prot. 323 – scheda n. D 0868357, censita come sub 3**, non variata e citata nell'atto di divisione, in modo da identificare la parte del sottotetto spettante a \*\*\*\*\*.

Individuando per ciascun subalterno la sua porzione di soffitta, misurata graficamente su base catastale, con tutte le limitazioni del caso, si intende stabilire la superficie accessoria dell'appartamento che concorre alla determinazione di quella commerciale, base per il valore di stima del bene.

Lo stato di fatto, relativamente alla suddivisione interna, corrisponde quindi a quanto riportato negli elaborati grafici concessionati, ma non a quanto riportato nella planimetria catastale del 1973 (il progetto autorizzato del 1960 non prevedeva la divisione del terzo piano in più soffitte, come effettivamente è in sito).

**Criticità riscontrate in merito alle parti comuni corte e scala.**

**Corte comune**

Nell'atto di divisione del 26/07/1973 con il quale i proprietari \*\*\*\*\* si divisero il fabbricato, l'identificazione delle porzioni che si assegnarono,

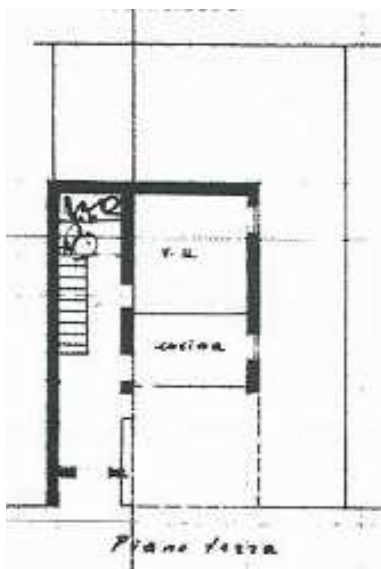
- **a \*\*\*\*\* l'abitazione al PT con soffitta al P3 e il garage al PT**  
(sub 1 e 4, venduti nel 2017 alla proprietà attuale del PT);
- **a \*\*\*\*\* l'abitazione al P1 con soffitta al P3**  
(sub 2 donata a \*\*\*\*\* con atto del 27/07/2004);
- **a \*\*\*\*\* l'abitazione al P2 con soffitta al P3**  
(sub 3 acquistata da \*\*\*\*\* con atto del 27/07/2004);

avvenne con la descrizione letterale dei beni e facendo riferimento alle planimetrie catastali con la testuale dicitura "... **esattamente rappresentato nella planimetria unita alla denuncia di variazione reg.ta il 30/01/1973 al n. ....**" (Prot. 324-scheda D 0868358 poi sub 1, Prot. 325-scheda D 0868359 poi sub 4, Prot. 323-scheda D 0868357 poi sub 3, Prot. 322-scheda D 0868356 poi sub 2).

Come da prassi catastale, in assenza di elaborato planimetrico che identifica le u.i.u. e i beni comuni, **le parti comuni devono essere rappresentate in tutte le planimetrie dei beni di un fabbricato, se pertinenziali agli stessi.**

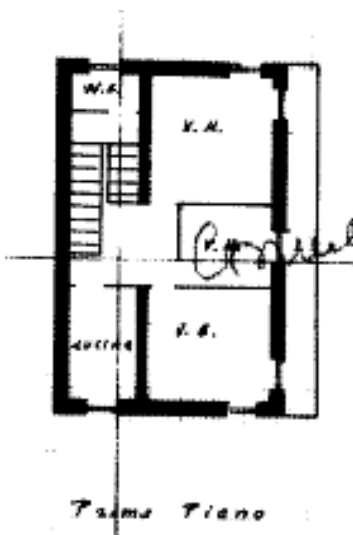
Nel 1973 l'elaborato planimetrico non è stato redatto (la sua introduzione obbligatoria è avvenuta con la Circolare n. 2 del 20/01/1984 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) e **la corte è rappresentata solo nella planimetria del PT e non in quelle dei P1-2-3**, come invece è la scala interna che collega i vari livelli dell'edificio, come visibile nei grafici seguenti.

Stralci planimetrie catastali dei beni oggetto della divisione del 1973



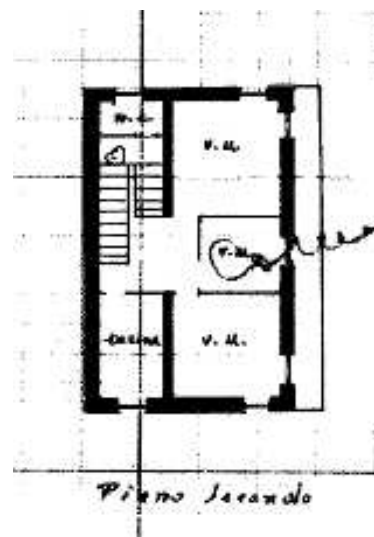
**PT sub 1**

Prot. 324 - scheda D 0868358



**P1 sub 2**

Prot. 322 - scheda D 0868356



**P2 sub 3**

Prot.323 - scheda D 0868357

Inoltre le planimetrie del 1973 relative ai beni sub 2 di \*\*\*\*\* e sub 3 di \*\*\*\*\* , sono ad oggi invariate e corrispondono esattamente a quelle citate nell'atto di divisione tra i fratelli \*\*\*\*\* , quindi con la corte comune indicata solo nella planimetria del PT e non nella planimetria dei loro beni.

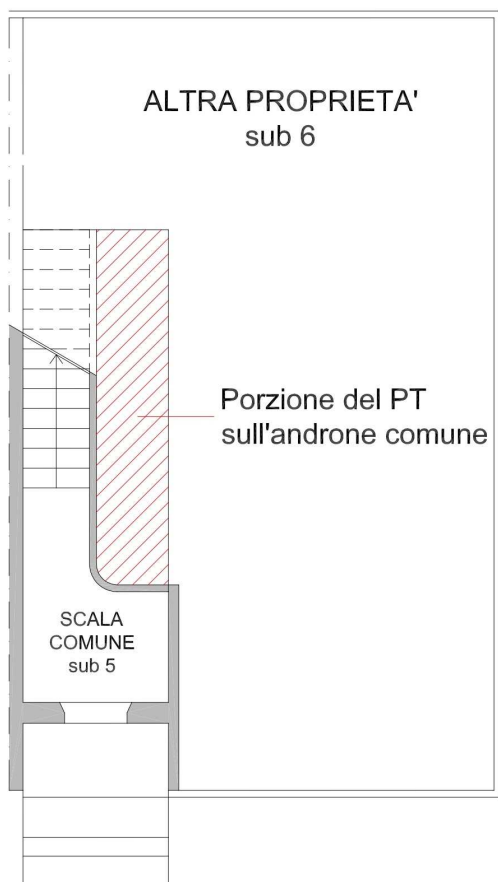
Catastalmente, quindi, la corte del fabbricato risulta correttamente e interamente in carico alla proprietà del PT, estranea alla procedura, mentre nei rogiti con i quali le escutate hanno acquisito la proprietà dei beni in esame, la corte risulterebbe comune, dato che viene riportata la dicitura **“sono compresi i diritti sulla corte comune circostante il fabbricato e sulla scala condominiale”**.

Quanto descritto non inficia comunque il valore di stima.

### Scala comune

Nel vano scala comune a tutte le unità è stato riscontrato quanto segue:

- una porzione dell'androne di ingresso è occupata dall'immobile del PT, estraneo alla procedura;
- il contatore dell'energia elettrica del PT è allocato nell'androne, malgrado l'accesso al PT sia autonomo e non avvenga dall'ingresso comune.



Schema grafico indicativo della porzione del PT, estraneo alla procedura, su androne comune

Foto stato attuale androne comune al PT



## 2.2 Servitù

Non rilevate servitù.

## 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 Esterna Lorda (SEL)*, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

### La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

### e non include:

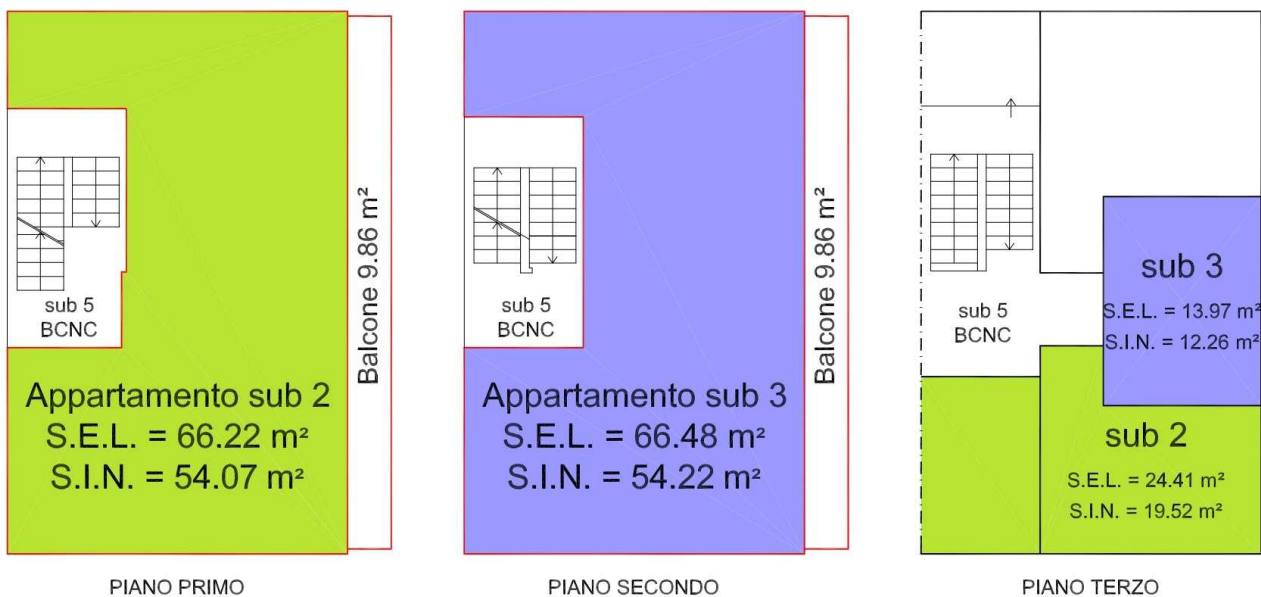
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

**La superficie commerciale** è la superficie costituita dalla SEL 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 dell'immobile.

A seguire schema dei corpi di fabbrica e superficie commerciale.



### Schema dei corpi di fabbrica



### Calcolo superficie commerciale

Appartamento P1-3 – sub 2						
Piano	Destinazione d'uso	Funzione	Superficie m <sup>2</sup> lordi	Superficie m <sup>2</sup> utili	Coefficiente di Raggiunglio	Superficie Commerciale m <sup>2</sup> lordi
1	Appartamento	principale	66,22	54,07	100%	66,22
	Balcone	accessoria	9,86	9,86	30%	2,96
3	Soffitta	accessoria	24,41	19,52	20%	4,88
						74,06
Appartamento P2-3 – sub 3						
2	Appartamento	principale	66,48	54,22	100%	66,48
	Balcone	accessoria	9,86	9,86	30%	2,96
3	Soffitta	accessoria	13,97	12,26	20%	2,79
						72,23
					Totale	146,29

Superficie commerciale arrotondata =

**146.00 m<sup>2</sup>**

### 2.4 Divisibilità dei beni

Considerando le caratteristiche costruttive e distributive interne dei beni, **si ritiene di avere una maggiore appetibilità commerciale ponendoli sul mercato in UNICO LOTTO**, dato che il potenziale unico aggiudicatario, rispetto ai due nel caso della vendita separata, sarebbe facilitato nel realizzare la necessaria ristrutturazione dei beni, non più rispondenti agli standards abitativi attuali (soprattutto nel ripensare la dislocazione dei bagni posti nel pianerottolo della scala comune, di certo non ottimale).



### 3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

#### Catasto Terreni

##### Attualità

Foglio 8, particella 373, ENTE URBANO, superficie 171 m<sup>2</sup>, Partita 1, R.D e R.A. Euro 0,00

#### Cronistoria ventennale particella 373

N.	Particella Originaria	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	<b>373</b> FU D ACCERT 171 m <sup>2</sup> R.D. L. 0,00 R.A. L. 0,00	<b>Impianto meccanografico</b> del 05/10/1976	----	dal 05/10/1976 al <b>11/08/2009</b>
2	<b>373</b> FU D ACCERT 171 m <sup>2</sup> R.D. L. 0,00 R.A. L. 0,00	<b>Tabella di variazione del 11/08/2009</b> protocollo n. AP0189569 in atti dal 11/08/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1126.1/2009)	<b>373</b> ENTE URBANO 171 m <sup>2</sup> R.D. L. 0,00 R.A. L. 0,00	dal 11/08/2009 al <b>attualità</b>

#### Catasto Fabbricati

Foglio n. 8, particella 373, sub 2: Abitazione P1 con soffitta al P3

##### Attualità

Foglio 8, Particella 373, sub 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 98 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 95 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 151,06

Indirizzo: VIA ROMAGNA n. 44 Piano 1-3

Intestazione: \*\*\*\*\* nata a SANT'ELPIDIO A MARE il 25/06/1970 \*\*\*\*\*

Proprietà per 1/1 bene personale

#### Cronistoria ventennale sub 2

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita L. 0,34 Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	<b>Impianto meccanografico</b> del 30/06/1987	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita L. 0,34 Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	dal 30/06/1987 al <b>01/01/1992</b>



<b>2</b>	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita L. 0,34 Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	<b>VARIAZIONE del 01/01/1992</b> Variazione del quadro tariffario	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita L. 306.000 Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	dal 01/01/1992 al <b>01/01/1994</b>
<b>3</b>	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita L. 306.000 Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	<b>VARIAZIONE del 01/01/1994</b> Variazione del quadro tariffario	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita Euro 151,06 Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	dal 01/01/1994 al <b>12/11/2013</b>
<b>4</b>	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita Euro 151,06 Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	<b>VARIAZIONE del 12/11/2013</b> Pratica n. AP0140006 in atti dal 12/11/2013 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 42907.1/2013)	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita Euro 151,06 Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	dal 12/11/2013 al <b>09/11/2015</b>
<b>5</b>	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita Euro 151,06 Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	<b>Variazione del 09/11/2015</b> Inserimento in visura dei dati di superficie.	<b>2</b> A/3 classe 3, vani 4,5, Rendita Euro 151,06, Superficie Totale: 98 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 95 m Indirizzo: Via Romagna 44 piano 1-3	dal 09/11/2015 al <b>attualità</b>

**Foglio n. 8, particella 373, sub 2: Abitazione P2 con soffitta al P3****Attualità**

**Foglio 8, Particella 373, sub 3**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale:

Totale: 68 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 151,06

Indirizzo: VIA ROMAGNA n. 44 Piano 2-3

Intestazione: \*\*\*\*\* nata a SANT'ELPIDIO A MARE il 11/07/1968 \*\*\*\*\*

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**Cronistoria ventennale sub 3**

Come sub 2.

*Si fa notare che la superficie catastale di 98 m<sup>2</sup> del sub 2 è probabilmente sbagliata, in quanto gli appartamenti sono fisicamente uguali.*



## 4.0

## Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici


### 4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità


Il fabbricato e le unità immobiliari in esame sono state edificati e variati con i seguenti titoli abilitativi:

- **NULLA OSTA del 15/03/1957 – Pratica n. 2064**  
per la costruzione di casa di civile abitazione, a nome di \*\*\*\*\*.
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 13/12/1957**
- **NULLA OSTA del 30/03/1960 – Pratica n. 1646**  
per la sopraelevazione della casa di civile abitazione, a nome di \*\*\*\*\*.
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 16/06/1962**  
per la sopraelevazione della casa di \*\*\*\*\*.

### 4.2 Estremi Urbanistici

Nel P.R.G. VIGENTE del Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM) i beni in esame ricadono in

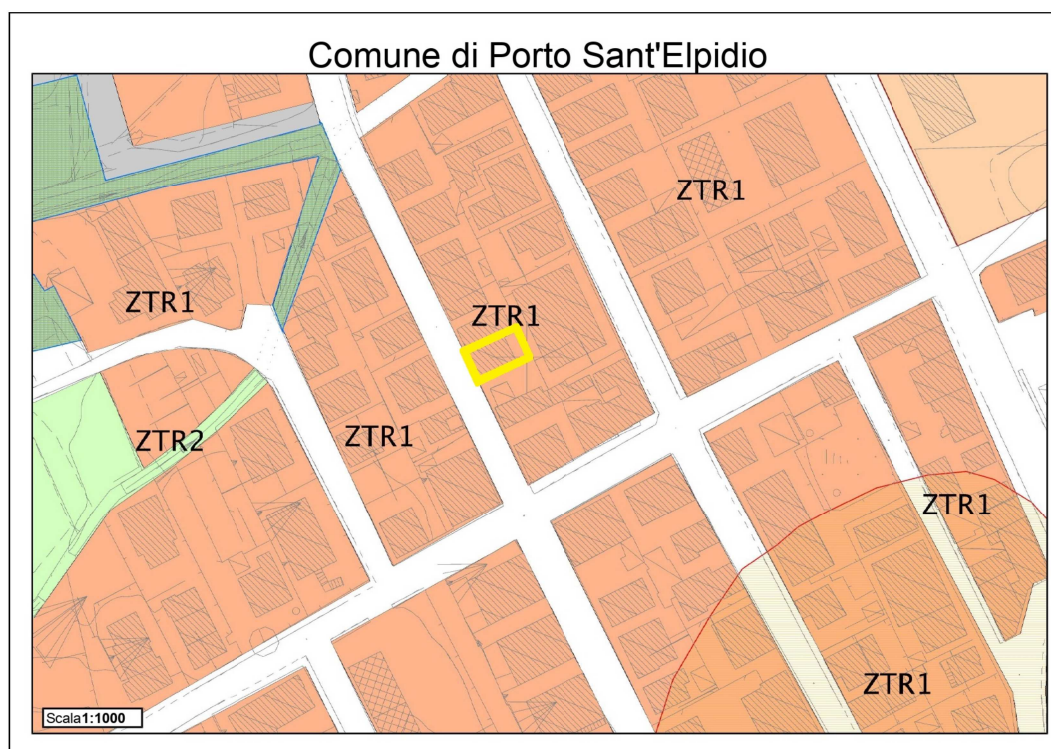
**ZTR1:** Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A) di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. 

**AZZ\_TESS\_URB:** Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000) 

**Centro\_Abitato:** 

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi e verifica con l'Ufficio Tecnico Comunale

Stralcio di P.R.G.



## 5.0 Giudizi di conformità

### 5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

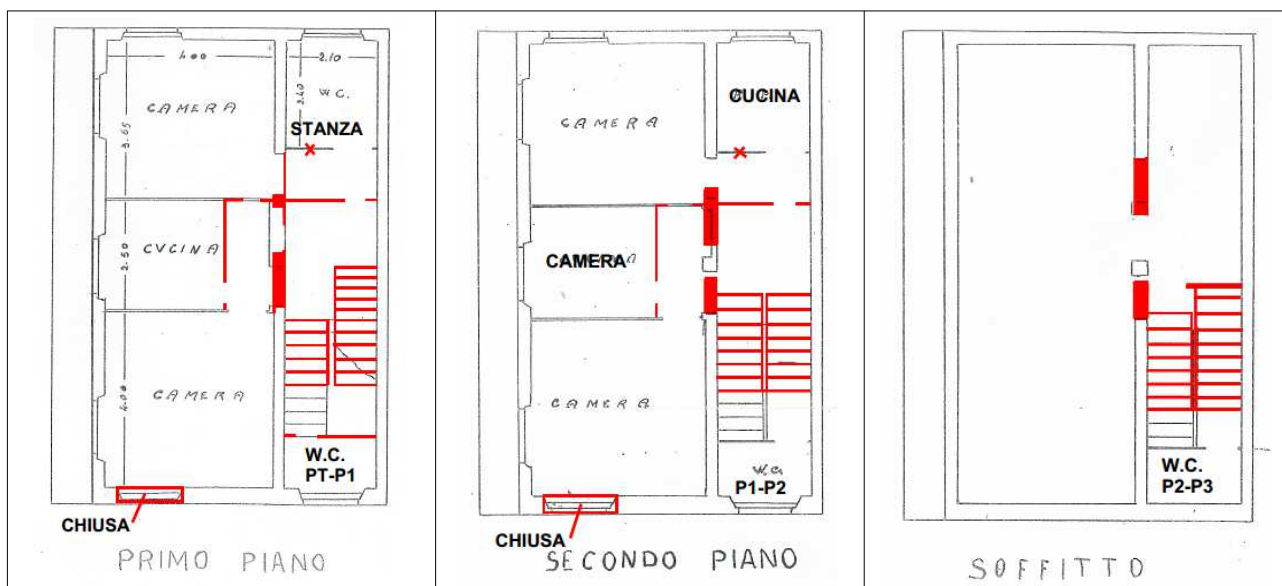
#### Appartamento sub 2, P1-3 e Appartamento sub 3, P2-3

Titolo edilizi di riferimento: NULLA OSTA del 30/03/1960 – Pratica n. 1646

Il confronto tra lo stato in sito del bene e quanto in atti ha evidenziato quanto segue:

1. difformità prospettiche (aperture finestrate difformi e balconi più piccoli rispetto al progetto in atti);
2. diversa disposizione interna delle unità immobiliari e della posizione della scala (lunghezza rampe);
3. parete curva nell'atrio di ingresso a partire dall'inizio della scala verso la parete a dx, entrando;
4. **differenze dimensionali lineari, di superficie e volume in sito nella tolleranza costruttiva del 6%** (nel caso di unità immobiliare con superficie utile minore ai 60 m<sup>2</sup>, come in specie) prevista dall'art. 34-bis del D.PR. 380/2001 modificato dal D.L. 69/2024 – c.d. salva casa - e s.m.i.

Schemi delle difformità su base grafica del **Concessione Edilizia del 30/03/1960 - Pratica 1646**



#### Regolarizzazione delle difformità

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate con una pratica edilizia **SCIA A SANATORIA** per le difformità interne e prospettiche, nel rispetto del D.P.R. 380/2001, con pagamento degli oneri e sanzioni dovuti, diritti di segreteria e spese tecniche.

#### Costi di regolarizzazione stimati/presunti:

OBLAZIONE per difformità interne P1	€ 1.000,00
OBLAZIONE per difformità interne P2	€ 1.000,00
OBLAZIONE per difformità prospettiche	€ 516,00
DIRITTI COMUNALI DI SEGRETERIA =	€ 100,00
SPESE TECNICHE PRESUNTE PER REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA =	€ 3.000,00
<b>IMPORTO TOTALE PRESUNTO</b> (oltre oneri di legge) = € 5.616,00 arrotondato a	<b>€ 5.600,00</b>

## 5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

### APPARTAMENTO 1 e APPARTAMENTO 2

Planimetrie catastale non conformi rispetto allo stato dei luoghi per diversa disposizione interna.

#### Regolarizzazione delle difformità

Regolarizzazione con variazione catastale - pacchetto DOCFA, D.M. 701/94 - con redazione di nuove planimetrie delle unità immobiliari.

#### Costi di regolarizzazione presunti/stimati

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVE PLANIMETRIE = € 50,00/u.i.u x 2 u.i.u..=	€ 100,00
SPESE TECNICHE PRESUNTE = € 500,00/u.i.u. x 2 u.i.u..=	€ 1.000,00
<b>IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) =</b>	<b>€ 1.100,00</b>

## 5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione

Presente autorizzazione di agibilità

## 5.4 Attestazione di prestazione energetica

Assente. Probabilmente classe G.

## 6.0 Dati e oneri condominiali

L'immobile 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.

## 8.0 Valutazione di mercato

### Quota interessata dalla procedura

100% di piena proprietà

### VENDITA IN UNICO LOTTO

Come descritto al punto **2.4**

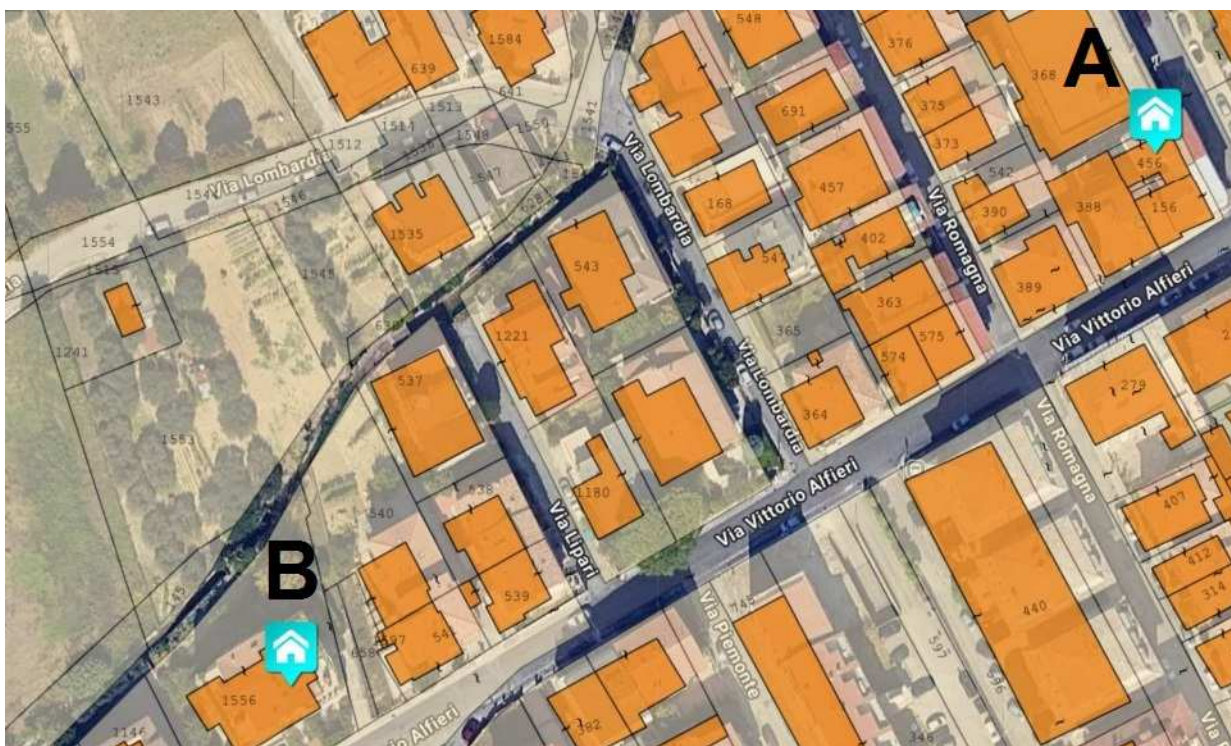


## METODO DI STIMA

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.

Consultando la seguente banca dati

- Banca Dati Immobiliare del Collegio dei Geometri di ASCOLI PICENO (all'interno si trovano i dati sintetici derivanti dalla stipula di ogni compravendita a partire dal 1° febbraio 2014, comunicati dall'Ordine dei Notai della Provincia di Ascoli Piceno)



<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
<i>Dati catastali</i>	<i>F. 8, part. 456, sub 8 appartamento</i>	<i>F. 2, part. 1556, sub 10 appartamento e garage</i>
<i>Data DAT compravendita</i>	<i>21/06/2019</i>	<i>12/04/2022</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>110.000,00</i>	<i>106.500,00</i>
<i>Sup.Cat. Tot. SUP (mq)</i>	<i>79,00</i>	<i>56,00</i>
<i>pMED (€/mq)</i>	<i>1.392,41</i>	<i>1.901,76</i>

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 1.647,09$$

Arrotondabile a **€ 1.650,00/m<sup>2</sup>**

### Aggiustamenti

1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione	= 0,80
2. Aggiustamento per vetustà	= 0,70
3. Aggiustamento per stato di possesso, immobile libero	= 1,00
4. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C.	= 0,80
Aggiustamento complessivo del valore di stima	= <b>0,45</b>
<b>Valore di stima aggiustato = € 1.650,00/m<sup>2</sup> x 0,45</b>	<b>= € 745,00/m<sup>2</sup></b>

### Detrazioni del valore di stima complessivo

1. spese e oneri di regolarizzazione edilizia
2. spese e oneri di regolarizzazione catastale
3. spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità
4. spese condominiali scadute e insolute

### CALCOLO VALORE DI STIMA

$$V_{pm} = P_m * S_c$$

dove

**V<sub>pm</sub>** = valore probabile di mercato

**P<sub>m</sub>** = prezzo medio di mercato in €/m<sup>2</sup>

**S<sub>c</sub>** = superficie commerciale in m<sup>2</sup>

<b>P<sub>m</sub></b>	Prezzo medio di mercato	€/m <sup>2</sup>	745,00
<b>S<sub>c</sub></b>	Superficie Commerciale	m <sup>2</sup>	146,00
<b>V<sub>pm</sub></b>	Valore probabile di mercato (previsionale)	€	<b>108.770,00</b>
<b>-1</b>	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	<b>5.600,00</b>
<b>-2</b>	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	<b>1.100,00</b>
<b>-3</b>	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	<b>0,00</b>
<b>-4</b>	Spese condominiali scadute e insolute	€	<b>0,00</b>
	TOTALE	€	102.070,00
	arrotondato a	€	<b>102.000,00</b>
			diconsi euro "centoduemila/00"

\*\*\*\*\*

ALTIDONA, 09/10/2024

Il C.T.U.  
Geom. Marco PIATTONI  
firmato digitalmente

