



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

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.G.N. 66/2019**

=====  
contro  
=====

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

Immobili in LAPEDONA (FM), C.da Piemarano 26:  
**LOTTO A – Fabbricato con accessorio e terreno agricolo**  
**LOTTO B – Terreno agricolo**

**LOTTO A**  
**FABBRICATO - ACCESSORIO - TERRENO**

Giudice delegato:

**Dott.ssa Milena PALMISANO**

Custode Giudiziario:

**Marche Servizi Giudiziari**

Via ROMA 151 – 62100 MACERATA

Email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl)

PEC: [marcheserviziagiudiziari@legalmail.it](mailto:marcheserviziagiudiziari@legalmail.it)

Consulente stimatore incaricato:

**Geom. Marco PIATTONI**

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815

Via Colombo, 52 63824 ALTIDONA (FM)

CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319

E-mail: [mrcpiattoni@gmail.com](mailto:mrcpiattoni@gmail.com)

PEC: [marco.piattoni1@geopec.it](mailto:marco.piattoni1@geopec.it)

## Premessa

I beni oggetto della procedura esecutiva verranno divisi nei seguenti lotti, commercialmente più appetibili considerato che sono fisicamente e catastalmente individuati e censiti, con la proprietà eseguita per la quota del 100%:

### LOTTO A



**Abitazione al P1, garage e magazzino al PT, accessorio/garage staccato al PT**

LAPEDONA (FM), C.da Piemarano civ. 26  
Catasto Fabbricati, Fog. 2, part. 193, subb 3  
(garage PT) - 4 (magazzino PT) - 5 (garage staccato PT) - 6 (abitazione PT-1-2)

**Terreno**

LAPEDONA (FM), C.da Piemarano  
Catasto Terreni, Fog. 2, part. 192



### LOTTO B



**Terreno**

LAPEDONA (FM), C.da Piemarano  
Catasto Terreni, Fog. 2, part. 270

A seguire

- **Struttura Rapporto Estimativo**
- **Assunzioni e riserve**
- **Controllo della completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2**
- **Relazione Estimativa Giudiziaria**

<b>Struttura Rapporto Estimativo</b>		<b>Pag.</b>
- <b>Assunzioni e riserve</b>		<b>4</b>
- <b>Controllo completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2; Date incarico e consulenza</b>		<b>5</b>
- <b>Relazione Estimativa</b>		<b>6-32</b>
<b>1.0 Identificazione dei beni – proprietà/quota – possesso – formalità – opzione IVA</b>		<b>13-14</b>
1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura		14
1.2 Confini		14
1.3 Parti comuni		14
1.4 Possesso/uso		14
1.5 Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i		14
1.6 Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72		14
<b>2.0 Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità</b>		<b>15-21</b>
2.1 Descrizione immobili		15
2.2 Servitù		18
2.3 Consistenze metrica e commerciale		19
2.4 Divisibilità dei beni		21
<b>3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale</b>		<b>21-23</b>
<b>4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici</b>		<b>24</b>
4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità		24
4.2 Estremi urbanistici		24
<b>5.0 Giudizi di conformità</b>		<b>25-29</b>
5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione		25
5.2 Conformità catastale e regolarizzazione		27
5.3 Conformità strutturale		29
5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione		29
5.4 Attestazione di prestazione energetica		30
<b>6.0 Dati e oneri condominiali</b>		<b>30</b>
<b>7.0 Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico-archeologico – etnografico</b>		<b>30</b>
<b>8.0 Valutazione di mercato</b>		<b>30-32</b>
<b>Allegati (files separati)</b>		
<b>A1</b> DOCUMENTAZIONE CATASTALE	<b>A5</b> CORRISPONDENZA PEC FOTOVOLTAICO	
<b>A2</b> DOCUMENTAZIONE EDILIZIA- URBANISTICA	<b>A6</b> DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE	
<b>A3</b> DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	<b>A7</b> CONTRATTO AFFITTO FONDI RUSTICI	
<b>A4</b> DOC. CC.RR.II.		

## Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
  - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di LAPEDONA (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 LAPEDONA** 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/i grafico/i della/e unità immobiliare/i rilevata/e in sito (disegno/i 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

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva, nella quale risultano, alla data del 12/07/2019:

- la storia ultraventennale degli atti di acquisto dei beni in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;
- le iscrizioni/trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

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

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata dal creditore precedente, alla data del 12/07/2019:

- risultano i dati catastali attuali dei beni in esame, corrispondenti a quelli citati nella trascrizione del pignoramento e non risultano
- risultano i dati catastali storici ultraventennali dei beni in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;

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

Il creditore precedente non ha depositato lo stato civile dell'esecutato/a, la quale acquistò i beni con atto del 28/05/1990 come bene personale, escludendo il marito dalla comunione dei beni.

## Relazione Estimativa

### INQUADRAMENTO GENERALE

Latitudine 43° 7'15.01"N - Longitudine 13°46'36.17"E





LATO NORD FABBRICATO



LATO EST FABBRICATO



RIMESSA MEZZI



TERRENO PART.LLA 192

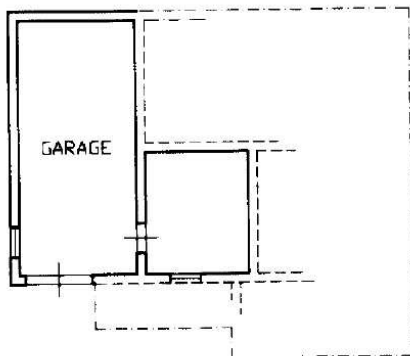
Estratto di mappa e planimetrie catastali

**Estratto di mappa**



**Garage sub 3**

PIANO TERRA  
H=2.80mt

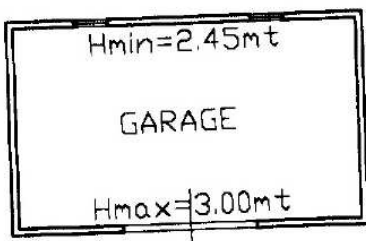


**Magazzino sub 4**

PIANO TERRA  
H=2.90mt

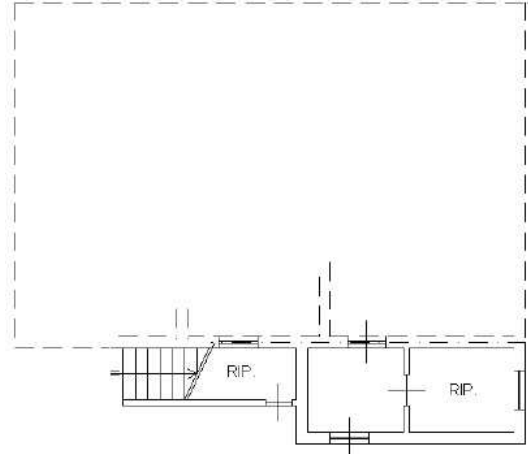


**Garage/rimessa mezzi PT sub 5**

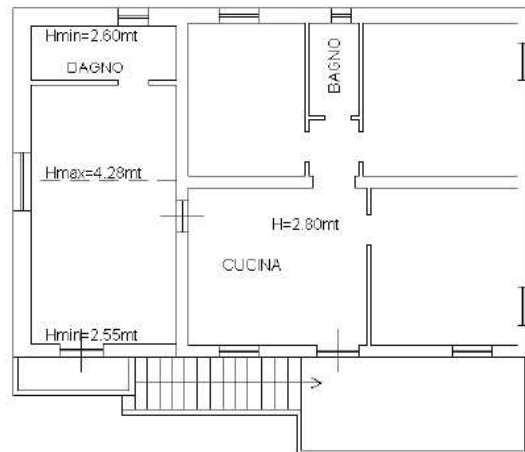


**Abitazione sub 6**

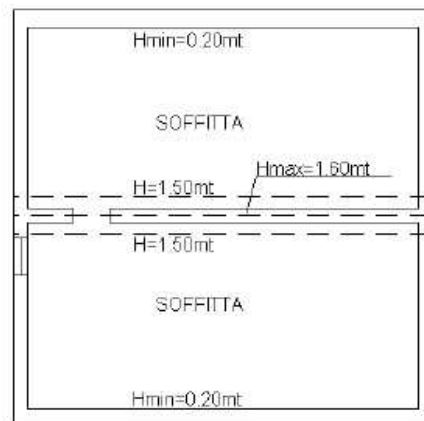
PIANO TERRA  
H=2.80mt



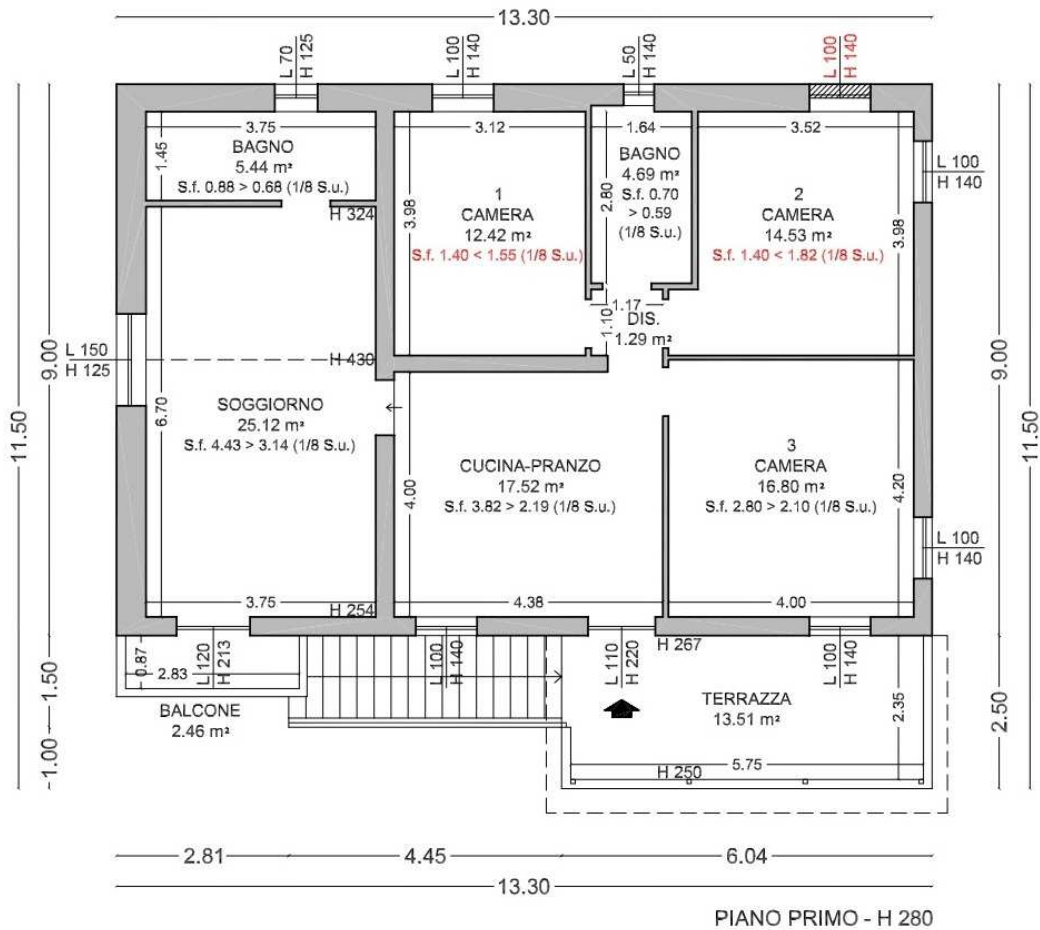
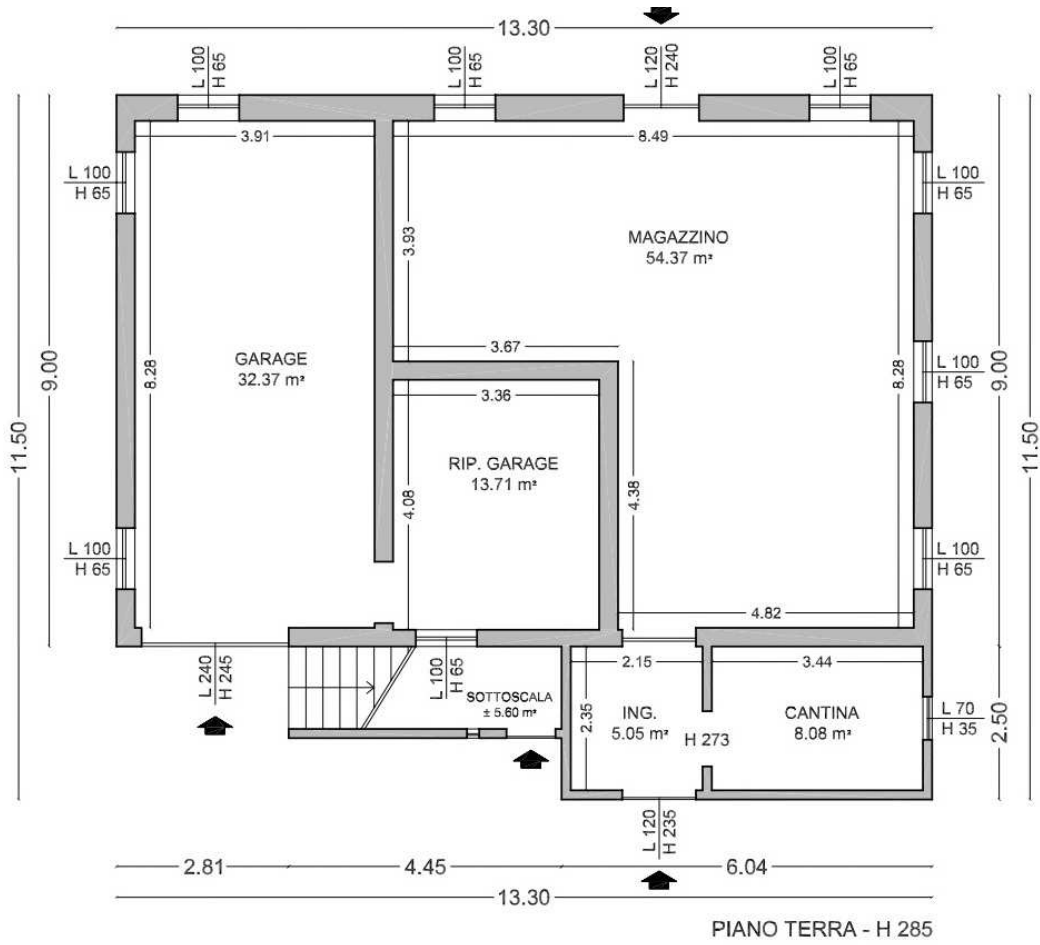
PIANO PRIMO

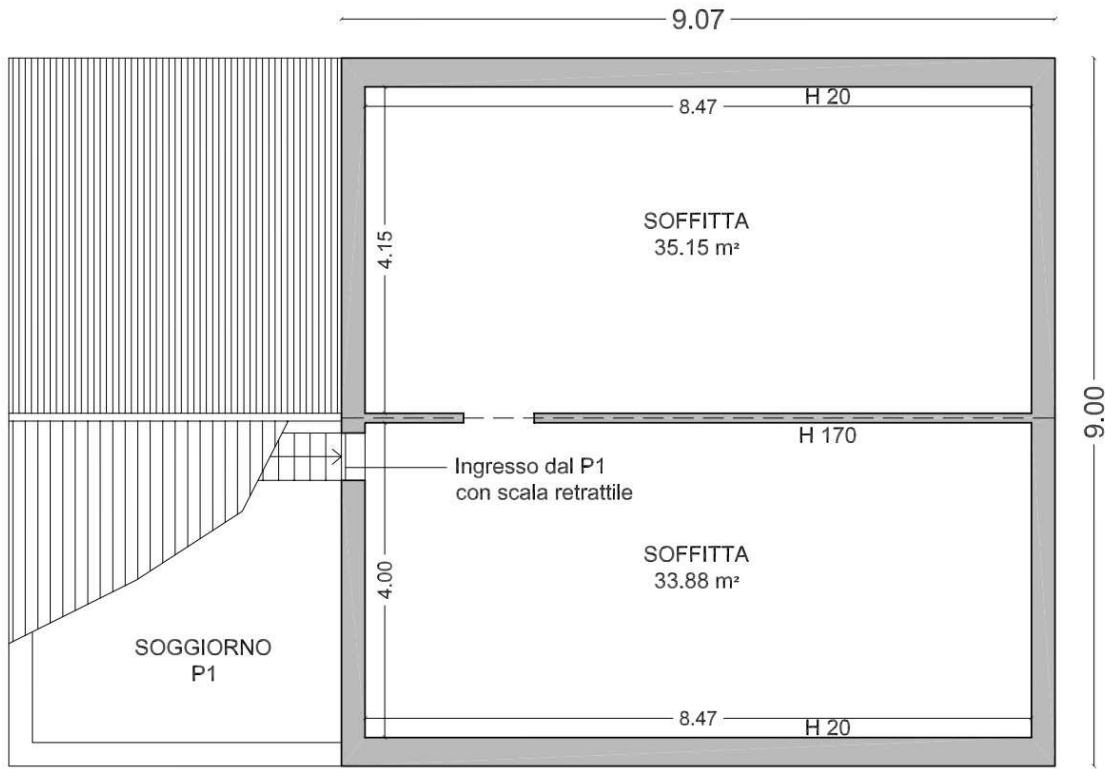


PIANO SECONDO

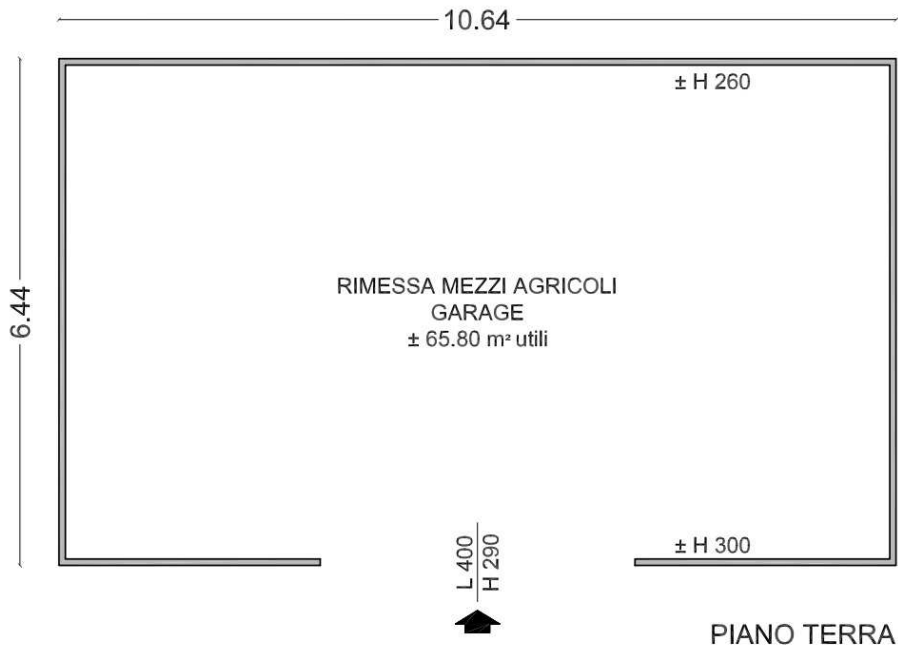


Rilievo in sito

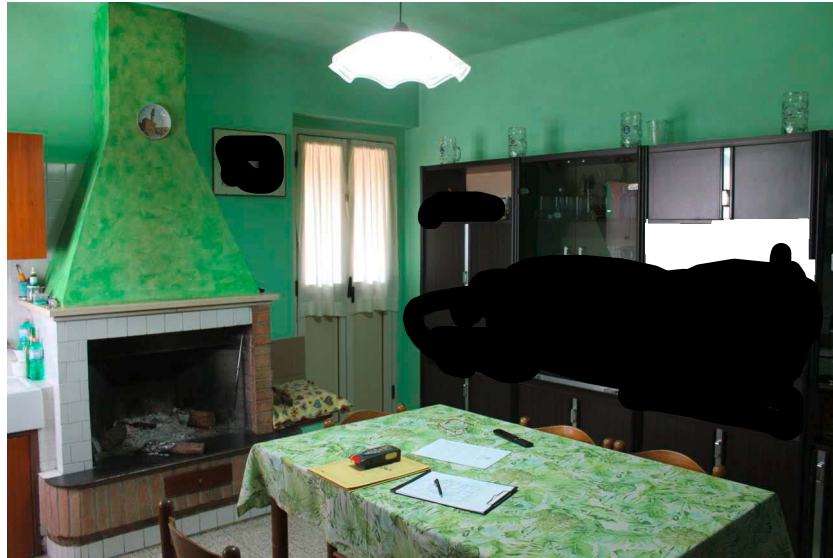




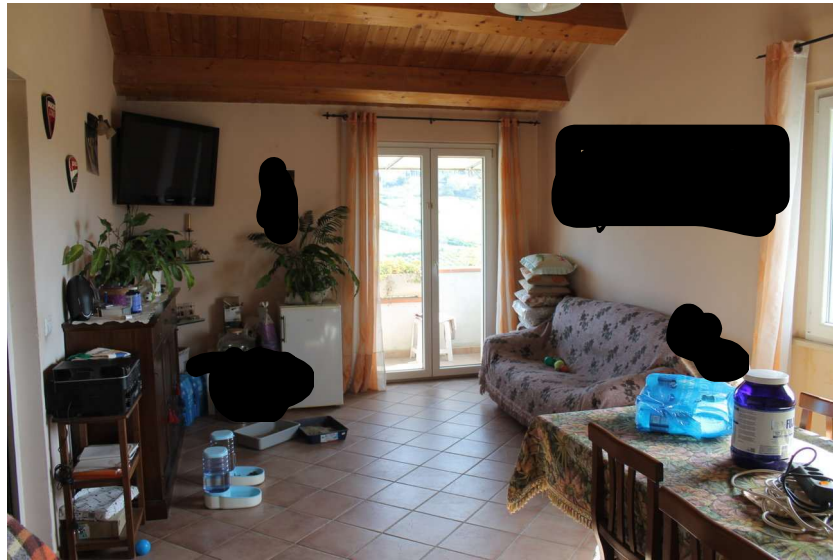
PIANO SOTTOTETTO



PIANO TERRA



CUCINA-PRANZO ABITAZIONE P1



SOGGIORNO ABITAZIONE P1



SOGGIORNO ABITAZIONE P1



BAGNO ABITAZIONE P1



GARAGE PT



MAGAZZINO PT



RIMESSA ATTREZZI PT NELLA CORTE FABBRICATO



PARTICELLA 192 – ULIVI IN PROSSIMITA' DELLA  
PARTICELLA 193 DEL FABBRICATO



STRADINA DI ACCESSO ALLA PARTICELLA 192

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

**Fabbricato particella 193** costituito da una abitazione al PT-1-2 (sub 6), garage (sub 3) e magazzino (sub 4) al PT, accessorio (sub 5) nella corte dell'edificio, al PT, adibito a rimessa attrezzi/garage e **terreno** (part 192) contiguo al lotto del fabbricato, ubicati nella porzione nord-ovest del territorio comunale, in zona agricola poco antropizzata e lontana da servizi, pubblici e/o privati.

Catastalmente censiti ai

**Catasto Terreni** (Particella fabbricato part.Ila 193 e terreno part.Ila 192)

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito	
				Dominicale	Agrario
<b>2</b>	<b>193</b>	<b>Ente Urbano</b>	<b>1125 m<sup>2</sup></b>	---	---
<b>2</b>	<b>192</b>	<b>SEMINATIVO 3</b>	<b>1935 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 7,00</b>	<b>Euro 9,99</b>

**Catasto Fabbricati** (Unità Immobiliari)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>2</b>	<b>193</b>	<b>3</b>	<b>C/6</b>	<b>U</b>	<b>47 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 48 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 89,81</b>
		<b>4</b>	<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>54 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 62 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 52,99</b>
		<b>5</b>	<b>C/6</b>	<b>U</b>	<b>62 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 68 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 118,48</b>
Indirizzo subb 3-4-5		CONTRADA PIEMARANO n. 26 Piano T					
<b>2</b>	<b>193</b>	<b>6</b>	<b>A/2</b>	<b>3</b>	<b>7 vani</b>	<b>Totale: 137 m<sup>2</sup></b> <b>Totale: escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 321,75</b>
Indirizzo sub 6		CONTRADA PIEMARANO n. 26 Piano T-1-2					
Intestazione per tutti i subalterni		===== nata a PETRITOLI (FM) il 14/10/1958 ===== Proprietà					

i beni sono per la  
della sig.ra

**quota del 100% di piena proprietà**

=====, \_\_\_\_\_ =====

in virtù del seguente titolo

- atto pubblico di compravendita del 28/05/1990** a rogito del Notaio ===== di FERMO, repertorio 40504/12042, trascritto a FERMO (FM) il 14/06/1990 al n. **3873 Reg. Part.**, con il quale l'esecutata acquistò dal comune di LAPEDONA (FM) il fondo rustico con casa colonica e accessori, allora descritto al Catasto Terreni al foglio 2 con le particelle 50 (ex 50/a)-51-82 (ex 82/a) -96-159 (ex 82/c) , con le attuali particelle in esame 192-193 derivanti dalla ex 82/a e l'altra particella di proprietà 270 (LOTTO B) derivante dalla ex 198, a sua volta ex 50/a.

Precisazioni.

In visura il nome dell'esecutata è errato: ===== invece del corretto =====

## 1.2 Confini

Unità immobiliari e terreno considerati come unico corpo.

**NORD:** stessa proprietà (part.IIa 270 - LOTTO B); **EST:** proprietà ===== di ===== (part.IIa 271), proprietà ===== (part.IIe 52,160,199); **SUD:** strada Via Piemarano; **OVEST:** proprietà ===== (part.IIa 284), proprietà ===== (part.IIa 166).

## 1.3 Parti comuni

**Nessuna.** Catastalmente la corte è indicato come B.C.N.C. a tutti i sub ma, essendo l'esecutata unica ditta intestataria, di fatto non esistono parti comuni.

## 1.4 Possesso/uso

Alla data del sopralluogo del 07/04/2025, i beni erano occupati dall'esecutata e da suo figlio, ivi residenti come dal certificato di residenza prodotto e allegato (Allegato A6).

Il terreno **particella 192** (unitamente al terreno particella 270 LOTTO B) era in affitto per anni 5 (cinque) fino al 10/11/2019 con Contratto di Affitto di Fondo Rustico del 30/09/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di FERMO il 19/12/2014 al n. 2616 serie 3, poi prorogato di altri 9 (nove) anni dal 11/11/2019 fino al 10/11/2028, con proroga del 18/01/2019 registrata a FERMO il 17/02/2020 al n. 69 serie 3, con canone di affitto di € 2.500,00 per ambedue i fondi rustici e per l'intero periodo dei 9 anni (Allegato A7).

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

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità, desunte dalla certificazione notarile in atti:

1. **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA a FERMO il 26/01/2010 al n. 564/106** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del notaio ===== del 25/01/2010, rep. 6886/1968, a favore di ===== contro ===== per € 280.000,00 (capitale € 140.000,00) sugli immobili part. 193 subb 3-4-5-6, per la durata di 20 anni.
2. **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA a FERMO il 28/09/2012 al n. 7239/1076** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del notaio ===== del 26/09/2012, rep. 8479/2685, a favore di ===== contro ===== per € 72.000,00 (capitale € 36.000,00) per la durata di 24 anni e 6 mesi.
3. **TRASCRIZIONE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a FERMO del 25/06/201 al n. 4743/3350** emesso dal Tribunale di FERMO il 15/05/2019, rep. 1086/2019, a favore di ===== contro ===== sugli immobili part. 193 subb 3-4-5-6.

## 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

#### EDIFICIO

Fabbricato in C.da Piemarano civ. 26, nella porzione nord-est del territorio comunale, distante dal centro città circa 3 km e posto in prossimità della SP 84 verso il paese di TORRE DI PALME, in zona agricola poco antropizzata e priva nelle vicinanze di servizi pubblici e/o privati.

L'edificio è stato costruito prima del '67 e si articola in 3 piani, PT-1-2 (sottotetto), presenta una struttura portante in muratura con solai in laterocemento, tamponatura in muratura, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole/coppi e pareti intonacate e tinteggiate.

L'area di pertinenza del fabbricato è sistemata a spazi di passaggio e manovra con la presenza dell'accessorio destinato a rimessa mezzi e garage

Stato manutentivo: buono/discreto

#### Criticità

Nella corte sono presenti i seguenti manufatti/accessori realizzati senza alcun titolo abilitativo edilizio.



1 - ACCESSORIO NELL'ANGOLO SUD-EST DELLA CORTE



2 - ACCESSORIO NELL'ANGOLO OVEST DELLA CORTE E/O A RIDOSSO DELLA PARTICELLA 192



3 - ACCESSORIO NELL'ANGOLO OVEST DELLA CORTE



**ABITAZIONE al P1 e locali accessori al PT - sub 6**

**Abitazione al P1 di circa 120 m<sup>2</sup> lordi e 98 m<sup>2</sup> utili** con ingresso dalla scala esterna. – costituita da cucina-pranzo, soggiorno, n. 3 camere da letto, 2 bagni, disimpegno, con tutti gli ambienti abitativi dotati di finestre che assicurano la ventilazione e illuminazione naturali; completano l'appartamento **n.1 balcone di circa 3 m<sup>2</sup>** a servizio del soggiorno e la terrazza di arrivo delle scale esterne, di **circa 15 m<sup>2</sup>**. Al PT sono presenti i locali accessori costituiti dal ripostiglio/sottoscala, un disimpegno e un locale cantina posti sotto alla terrazza del P1, complessivamente di **circa 23 m<sup>2</sup> lordi e 19 m<sup>2</sup> utili**.

Al P2 sottotetto sono presenti due locali comunicanti ad uso soffitta, non abitabili, complessivamente di **circa 82 m<sup>2</sup> lordi e 69 m<sup>2</sup> utili**, divisi da un tramezzo posto nella mezzeria fino al colmo del tetto, con **H media dei locali di circa 1.45 m**, ai quali si accede con una scala retrattile dal soggiorno al P1.

- H interna:** **H media 3.13 m** nel soggiorno, **H 2.80 m** nel resto dell'abitazione
- Pavimenti:** soggiorno gres porcellanato, bagno ceramica, graniglia nel resto
- Pareti:** intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nei bagni
- Infissi:** porta di ingresso in legno, finestre in legno e controfinestra in alluminio, finestre in pvc nel soggiorno
- Impianti:** elettrico, idrico, termico alimentato a gpl
- Conformità impianti:** caldaia revisionata il 25/02/2025, impianto elettrico provvisto di salvavita
- Stato manutentivo:** buono
- Classe energetica:** assente

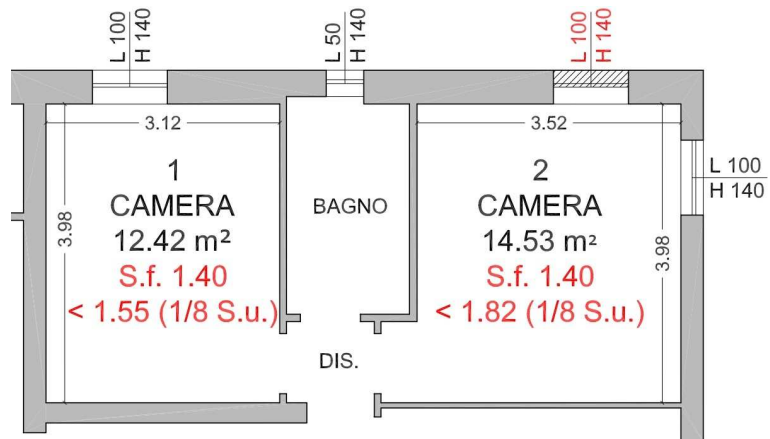
Precisazioni

Le camere 1 e 2 hanno ognuna una superficie finestrata inferiore a 1/8 della loro superficie calpestabile, non conforme al DM 05/07/1975 e s.m.i., (requisiti igienico sanitari delle abitazioni).

L'edificio è anteriore al citato DM e la camera 1 è rimasta invariata, per cui la situazione non rileva ai fini della specifica regolarità.

La camera 2 invece ha "subito" la modifica dell'allargamento del bagno (cfr. REGOLARITA' EDILIZIA pag. 27), per cui deve rispettare i requisiti dimensionali del DM, adottando una delle seguenti modalità:

- usarla come ripostiglio/cabina armadio
- riaprendo la finestra chiusa (tratteggiata nello schema grafico)



Impianto fotovoltaico sul tetto dell'edificio

Sul tetto sono presenti dei pannelli fotovoltaici, attualmente non usati dalla proprietà, installati nel 2011 dalla ditta ===== -sede MILANO (ora =====) con l'impegno della stessa di corrispondere un canone annuo alla ===== in cambio dell'uso della copertura con la costituzione di un diritto di superficie, mai realizzato secondo quanto comunicato dall'esecutata e dal legale di parte. A fronte di ciò, oltre a non aver percepito tale "rendita" e agli eccessivi costi della fornitura lamentati, l'esecutata dal 20/06/2014 ha formalizzato l'utenza elettrica con l'===== e ha chiesto alla ditta ===== la risoluzione del contratto, non ancora risolto (si allega corrispondenza PEC del legale di parte - Allegato A5).

### **Garage al PT - sub 3**

**Garage al PT di circa 56 m<sup>2</sup> lordi e 46 m<sup>2</sup> utili** – costituito da un locale autorimessa, con ingresso dalla corte tramite porta metallica ad apertura manuale, e un locale comunicante ad uso cantina.

<b>H interna:</b>	<b>2,85 m</b>
<b>Pavimenti:</b>	battuta in cls
<b>Pareti:</b>	intonacate e tinteggiate
<b>Infissi:</b>	porta di ingresso metallo ad apertura manuale, finestre in legno
<b>Impianti:</b>	elettrico
<b>Stato manutentivo:</b>	buono per la funzione a cui sono destinati

---

### **MAGAZZINO al PT - sub 4**

**Magazzino di circa 63 m<sup>2</sup> lordi e 54 m<sup>2</sup> utili**, costituito da unico locale a forma di L provvisto di due ingressi, non carrabili, di cui uno direttamente sulla corte del fabbricato, lato nord, e l'altro attraverso il disimpegno/ingresso posto sotto la terrazza del P1, lato sud.

<b>H interna:</b>	<b>2.85 m</b>
<b>Pavimenti:</b>	battuta in cls grezzo, mattoni
<b>Pareti:</b>	parzialmente intonacate e tinteggiate
<b>Infissi:</b>	porte di ingresso e finestre in legno
<b>Impianti:</b>	elettrico, idrico
<b>Stato manutentivo:</b>	discreto per la funzione a cui il bene è destinato

---

### **RIMESSA MEZZI/GARAGE nella corte del fabbricato, al PT - sub 5**

**Rimessa mezzi agricoli/garage di circa 69 m<sup>2</sup> lordi e 66 m<sup>2</sup> utili**, costituito da unico locale in cls prefabbricato e copertura in lamiera a unica falda, provvisto di ingresso carrabile (serranda metallica a doppia anta scorrevole ad apertura manuale) posto sul lato sud, verso l'edificio.

L'accessorio è situato all'interno della corte del fabbricato, lato nord-est.

<b>H interna:</b>	<b>H media 2.80 m</b> (min 2.60 m – max 3.00 m)
<b>Pavimenti:</b>	terra
<b>Pareti:</b>	lastre in cls prefabbricato
<b>Infissi:</b>	porta di ingresso e finestre in metallo
<b>Impianti:</b>	elettrico
<b>Stato manutentivo:</b>	sufficiente per la funzione a cui il bene è destinato

---

### **TERRENO particella 192**

**Terreno di 1935 m<sup>2</sup> catastali** confinante con la particella 193 (contenente il fabbricato e l'accessorio) a NORD e OVEST, caratterizzato da una porzione piantumata con ulivi e dalla restante parte residua sistemata a verde incolto, attraverso la quale si può accedere alla particella 270 – LOTTO B.

Ai sensi dell'art. 14, comma 3 della L.R. 13/90, in data 28/04/2008 fu costituito a favore del comune di LAPEDONA il vincolo di destinazione d'uso, trascritto FERMO il 07/05/2008 al R.P 2986 (Allegato A4), necessario alla richiesta, da parte dell'esecutata, del titolo abilitativo per la realizzazione di un accessorio agricolo (PDC 8/2008 del 11/06/2008 – P.E. 3/08).

Il vincolo prevedeva, per il manufatto da edificare e per almeno 10 anni, il mantenimento della destinazione d'uso come accessorio agricolo a servizio del fondo ma, dato che il manufatto non è stato costruito e il PDC richiesto è decaduto, si ritiene il vincolo non più valido.

Il terreno, date la sua morfologia e l'adiacenza al lotto del fabbricato di cui può ritenersi la naturale prosecuzione (le particelle 192 e 193 derivano infatti dalla ex particella 82, allora già contenente l'edificio colonico), viene incluso nel LOTTO A ma stimato in maniera indipendente.

## 2.2 Servitù

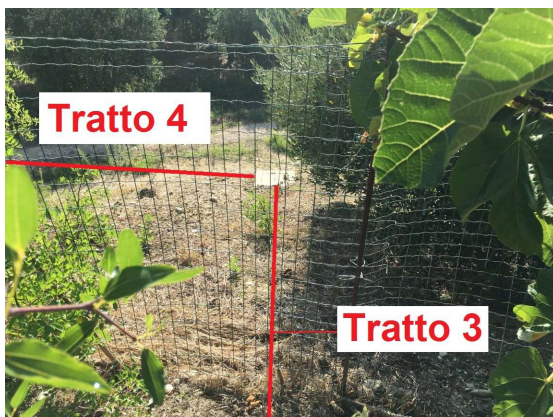
Dall'atto di compravendita con il quale l'esecutata ha acquistato i beni in oggetto non risultano servitù.

Da colloqui con la proprietà in sede di sopralluogo, risulta una servitù di fatto a seguito del passaggio della linea fognaria del fabbricato confinante particella 52 nella corte dell'edificio e nella particella 192.

Schema grafico indicativo



Foto con indicazione sommaria del passaggio della linea fognaria



### **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:**

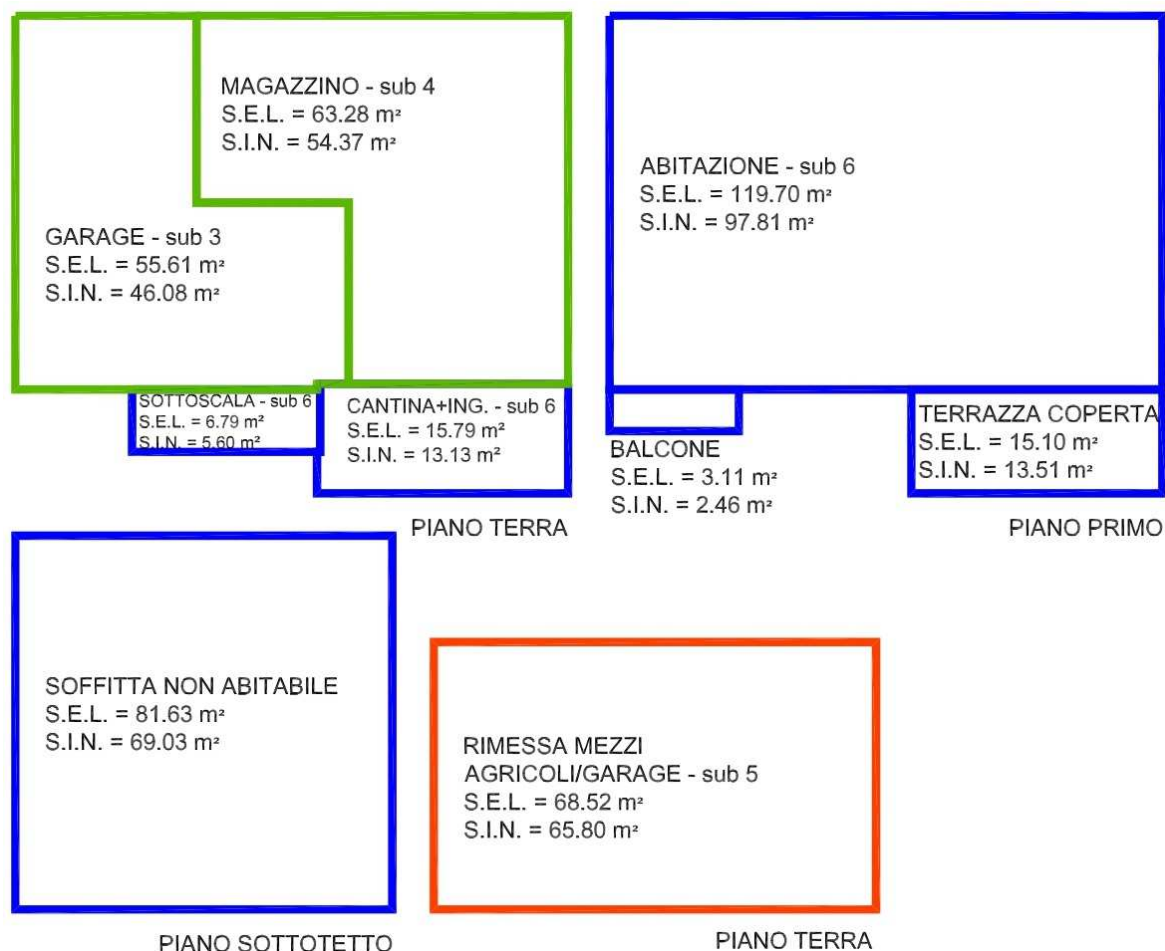
- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, 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 con le consistenze lorde (S.E.L.).

Superfici corpi di fabbrica.Superficie commerciale particella 193 (fabbricati e corte)

Sub	Piano	Destinazione d'uso	Funzione	S.E.L. m <sup>2</sup> lordi	S.I.N. m <sup>2</sup> utili	Coefficiente di Raggiungimento su base S.E.L.	S.C.V. m <sup>2</sup> lordi
Sub 6	1	Abitazione	Principale	119,70	97,81	100%	119,70
	1	Balcone	Ornamento	3,11	2,46	30%	0,93
	1	Terrazza	Ornamento	15,10	13,51	50%	7,55
	T	Cantina	Accessoria	15,79	13,13	25%	3,95
	T	Sottoscala	Accessoria	6,79	5,60	10%	0,68
	2	Sottotetto non abitabile	Accessoria	81,63	69,03	20%	16,33
Sub 3	T	Garage	Accessoria	55,61	46,08	50%	27,81
Sub 4	T	Magazzino	Accessoria	63,28	54,37	35%	22,15
Sub 5	T	Rimessa mezzi	Accessoria	68,52	65,80	30%	20,56
Sub 1	T	Corte	Accessoria	914,00	914,00	**	43,00
						<b>TOTALE</b>	<b>262,64</b>

**Superficie commerciale particella 193, arrotondata =**

**263.00 m<sup>2</sup>**

\*\*La superficie commerciale della corte è stata calcolata al 30% della superficie coperta dei fabbricati in base all'assunto del S.I.M. "Giardini di case indipendenti = 10% con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta", dato che il 10% della superficie della corte superava il 30% della superficie coperta di cui sopra.

**Superficie commerciale particella 192 (terreno), da visura catastale =**

**1935.00 m<sup>2</sup>**

## 2.4 Divisibilità dei beni

I beni oggetto della procedura sono fisicamente e catastalmente individuati e censiti, con la proprietà eseguita per la quota del 100%, non necessitano di essere divisi e si ritiene commercialmente più appetibile predisporre la vendita nei LOTTI A e B come descritti in premessa.

## 3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

### Catasto Terreni

#### Foglio 2, particelle nn. 193-192

#### Attualità

Foglio 2, particella 193, ENTE URBANO, superficie 1125 m<sup>2</sup>, Partita 1, R.D e R.A. Euro 0,00

Foglio 2, particella 192, SEMINATIVO classe 3, superficie 1935 m<sup>2</sup>, R.D Euro 7,00 e R.A. Euro 9,99

#### Cronistoria ventennale particella 193

N.	Particella Originaria	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	82 SEMINATIVO cl.3 6280 m <sup>2</sup>	Impianto meccanografico del 14/10/1970	----	dal 14/10/1970 al 01/02/1990
2	82 SEMINATIVO cl.3 6280 m <sup>2</sup>	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/02/1990 (n. 1689)	82 SEMINATIVO cl.3 3060 m <sup>2</sup>	dal 01/02/1990 al 25/07/2001
3	82 SEMINATIVO cl.3 3060 m <sup>2</sup>	Variazione del 25/07/2001 Pratica n. 117171 in atti dal 25/07/2001 (n. 2079.1/2001)	193 SEMINATIVO cl.3 1125 m <sup>2</sup>	dal 25/07/2001 al 25/07/2001
4	193 SEMINATIVO cl.3 3060 m <sup>2</sup>	Tipo Mappale del 25/07/2001 Pratica n. 117171 in atti dal 25/07/2001 (n. 2079.1/2001)	193 ENTE URBANO 1125m <sup>2</sup> - Partita 1	dal 25/07/2001 al <b>attualità</b>

#### Cronistoria ventennale particella 192

N.	Particella Originaria	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	82 SEMINATIVO cl.3 6280 m <sup>2</sup>	Impianto meccanografico del 14/10/1970	----	dal 14/10/1970 al 01/02/1990
2	82 SEMINATIVO cl.3 6280 m <sup>2</sup>	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/02/1990 (n. 1689)	82 SEMINATIVO cl.3 1935 m <sup>2</sup>	dal 01/02/1990 al 25/07/2001
3	82 SEMINATIVO cl.3 3060 m <sup>2</sup>	Variazione del 25/07/2001 Pratica n. 117171 in atti dal 25/07/2001 (n. 2079.1/2001)	192 SEMINATIVO cl.3 1935 m <sup>2</sup>	dal 25/07/2001 al <b>attualità</b>

**Catasto Fabbricati****Garage PT**

Foglio n. 2, particella 193, sub 3

AttualitàFoglio 2, Particella 193, sub 3, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 47 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: Totale: 48 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 89,81, CONTRADA PIEMARANO n. 26 Piano TCronistoria ventennale sub 3

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	
1	3 C/6 Classe U, 47 m <sup>2</sup> , rendita Euro 89,81	COSTITUZIONE del 02/08/2001 Pratica n. 124799 in atti dal 02/08/2001 COSTITUZIONE (n. 1400.1/2001)	----	dal 02/08/2001 al 09/11/2015
2	3 C/6 Classe U, 47 m <sup>2</sup> , rendita Euro 89,81	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie	3 C/6 Classe U, 47 m <sup>2</sup> , Superficie Totale: 48 m <sup>2</sup> , rendita Euro 89,81	dal 09/11/2015 <b>al attualità</b>

**Magazzino PT**

Foglio n. 2, particella 193, sub 4

AttualitàFoglio 2, Particella 193, sub 4, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 54 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: Totale: 62 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 52,91, CONTRADA PIEMARANO n. 26 Piano TCronistoria ventennale sub 4

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	
1	4 C/2 Classe 2, 54 m <sup>2</sup> , rendita Euro 52,91	COSTITUZIONE del 02/08/2001 Pratica n. 124799 in atti dal 02/08/2001 COSTITUZIONE (n. 1400.1/2001)	----	dal 02/08/2001 al 09/11/2015
2	4 C/2 Classe 2, 54 m <sup>2</sup> , rendita Euro 52,91	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie	4 C/2 Classe 2, 54 m <sup>2</sup> , Superficie Totale: 62 m <sup>2</sup> rendita Euro 52,99	dal 09/11/2015 <b>al attualità</b>

**Rimessa mezzi/garage PT**

Foglio n. 2, particella 193, sub 5

AttualitàFoglio 2, Particella 193, sub 5, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 62 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: Totale: 68 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 118,48, CONTRADA PIEMARANO n. 26 Piano TCronistoria ventennale sub 5

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	
1	5 C/6 Classe U, 62 m <sup>2</sup> , rendita Euro 118,48	COSTITUZIONE del 02/08/2001 Pratica n. 124799 in atti dal 02/08/2001 COSTITUZIONE (n. 1400.1/2001)	----	dal 02/08/2001 al 09/11/2015
2	5 C/6 Classe U, 62 m <sup>2</sup> , rendita Euro 118,48	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie	C/6 Classe U, 62 m <sup>2</sup> , Superficie Totale: 68 m <sup>2</sup> rendita Euro 118,48	dal 09/11/2015 <b>al attualità</b>

**Abitazione PT-1-2**

Foglio n. 2, particella 193, sub 6

AttualitàFoglio 2, Particella 193, sub 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: Totale: 137 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 321,75, CONTRADA PIEMARANO n. 26 Piano T-1-2Cronistoria ventennale sub 2

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	
1	2 A/2 Classe 3, 6,5 vani, rendita Euro 298,77	COSTITUZIONE del 02/08/2001 Pratica n. 124799 in atti dal 02/08/2001 COSTITUZIONE (n. 1400.1/2001)	----	dal 02/08/2001 al 24/11/2009
2	2 A/2 Classe 3, 6,5 vani, rendita Euro 298,77	AMPLIAMENTO del 24/11/2009 Pratica n. AP0273865 in atti dal 24/11/2009 AMPLIAMENTO (n. 18097.1/2009)	6 A/2 Classe 3, 7 vani, rendita Euro 321,758	dal 24/11/2009 al 21/06/2010
3	6 A/2 Classe 3, 7 vani, rendita Euro 321,758	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2010 Pratica n. AP0146303 in atti dal 21/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7504.1/2010)	6 A/2 Classe 3, 7 vani, rendita Euro 321,758	dal 21/06/2010 al 09/11/2015
4	6 A/2 Classe 3, 7 vani, rendita Euro 321,758	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	6 A/2 Classe 3, 7 vani, Superficie Totale: 137 m <sup>2</sup> ; Totale: escluse aree scoperte: 129 m <sup>2</sup> rendita Euro 321,758	dal 09/11/2015 <b>al attualità</b>

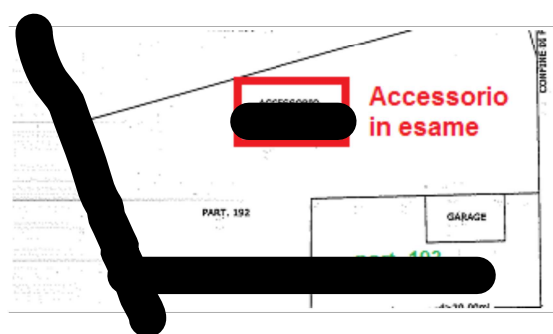
## 4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

### 4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

L'accessorio è stato edificato e il fabbricato variato (è stato costruito prima del 1967) in virtù di:

1. **Concessione Edilizia 52/1989 del 07/11/1989 – P.E. 56/89, Prot. 3319** per costruzione accessorio agricolo nella corte del fabbricato
2. **Concessione Edilizia 14/2003 del 04/08/2003 – P.E. 16/03, Prot. 2665** per realizzazione di loggia aperta al P1
3. **Permesso di Costruire 16/2008 del 29/10/2008 – P.E. 17/08, Prot. 2313** per ampliamento P1
4. **Domanda di agibilità del 12/09/2012** per l'abitazione particella 193 sub 6. Agibilità non rilasciata per mancata integrazione richiesta dall'U.T.C. di LAPEDONA in data 15/09/2012.

Si fa presente, al solo titolo informativo, che lo Sportello Unico per l'Edilizia rilasciò il **PDC 8/2008 del 11/06/2008 – P.E. 3/08, Prot. 649** per la realizzazione di un accessorio agricolo sulla particella 192, mai realizzato e con il titolo abilitativo decaduto.



### 4.2 Estremi Urbanistici

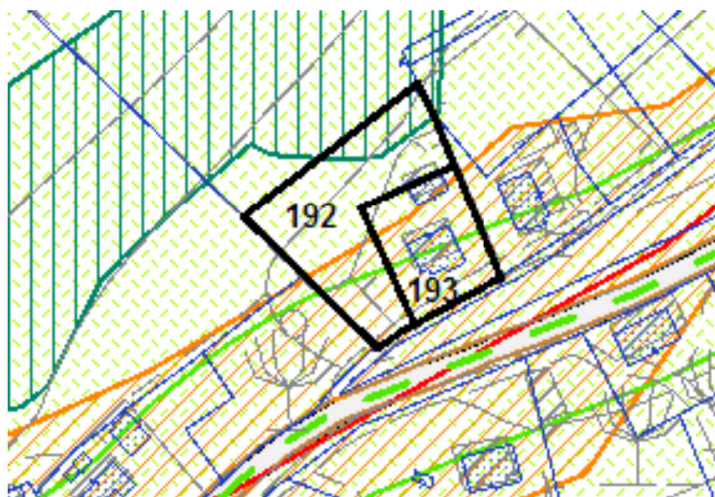
Nel P.R.G. VIGENTE del Comune di LAPEDONA (FM) i beni in esame ricadono in

- Zona E agricola (art. 22 nt);
- Aree di rilevante valore paesaggistico e ambientale (art. 67 nt)
- Ambito di tutela dei crinali (art. 41 nt)
- Aree con vocazionalità bassa (art. 44 nt)
- Percorsi panoramici (art. 68 nt)

#### **N.B.**

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

Stralcio di P.R.G.



## 5.0

## Giudizi di conformità

### 5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

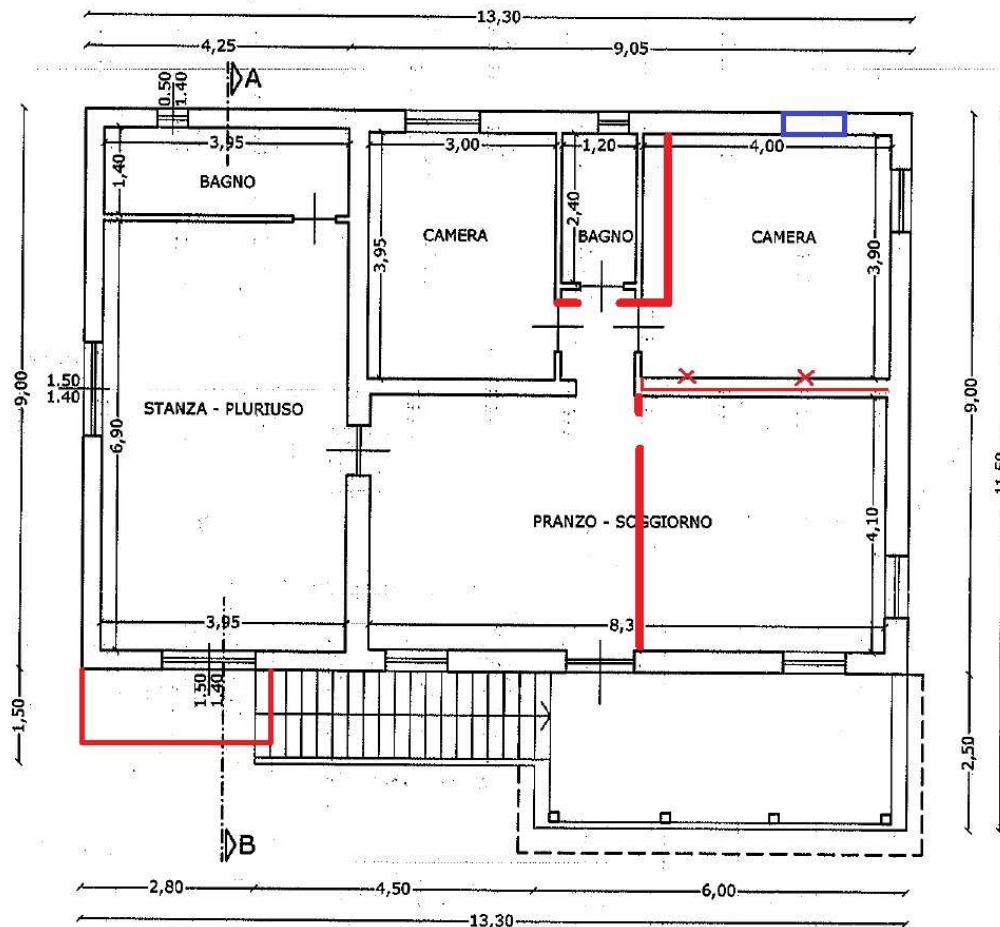
**Abitazione al PT-1-2 (sub 6) e locali accessori al PT (subb 3 - 4)**

Titoli edilizi di riferimento:

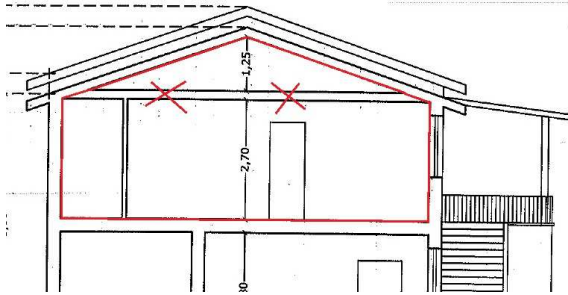
- **Concessione Ed. 14/2003 del 04/08/2003 – P.E. 16/03, Prot. 2665** realizzazione di loggia aperta al P1
- **PDC 16/2008 del 29/10/2008 – P.E. 17/08, Prot. 2313** per ampliamento P1

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati, in sito sono state riscontrate le seguenti difformità:

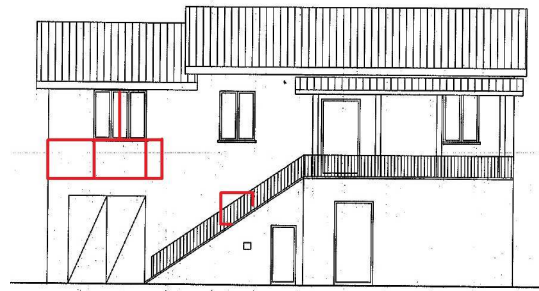
1. diversa distribuzione interna al P1 (bagno più grande, altra camera ricavata nel soggiorno-pranzo, non realizzato il solaio a H 2.70 m dal pavimento nella stanza pluriuso);
2. presenza di un balcone sulla parete SUD, angolo sud-est e una posticcia tettoia a copertura;
3. difformità prospettica fronte SUD: balcone, diversa portafinestra, finestra sulla scala esterna;
4. difformità prospettiche fronti NORD e EST: aperture finestrate diverse da quanto in atti;
5. presenza di vetrata a chiusura del lato EST della loggia al P1
6. **differenze dimensionali lineari, di superficie e volume in sito del fabbricato in tolleranza costruttiva** come prevista dall'art. 34-bis del D.PR. 380/2001 modificato dal D.L. 69/2024 – c.d. salva casa - e s.m.i.



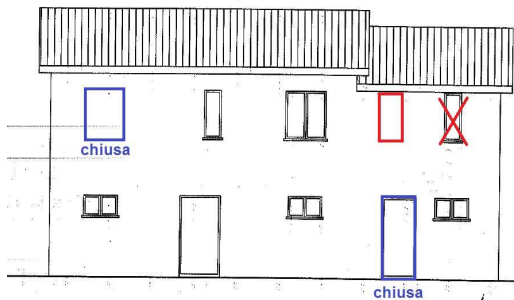
**STANZA PLURIUSO**



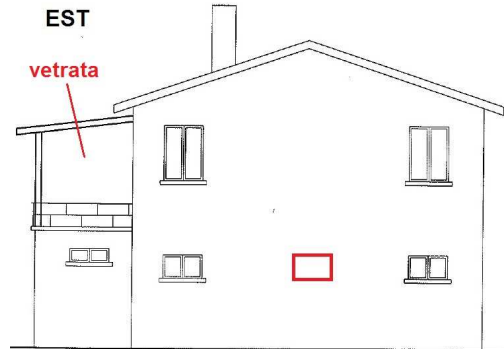
**PROSPETTO SUD**



**PROSPETTO NORD**



**EST**



**Regolarizzazione delle difformità e costi di regolarizzazione stimati/presunti**

In zona agricola generalmente non è prevista la costruzione di nuovi balconi negli edifici colonici, come invece successo nel caso in specie.

Il P.R.G. di LAPEDONA all'art. 22 - ZONE E agricole (Allegato A2) non disciplina in tal senso, ma all'art. 65 richiama il rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali in caso di intervento sui fabbricati colonici esistenti, come è il fabbricato in esame per cui, ai fini della regolarizzazione della difformità del balcone, si contempla in via precauzionale la demolizione dello stesso oltre a prevedere la sicura rimozione della vetrata sul lato EST della loggia al P1 (*la permanenza comporta un aumento di volume, dato che la loggia non ha i tre lati aperti, condizione necessaria per non sviluppare l'aumento di cubatura*)

Costi presunti di regolarizzazione:

SPESE PRATICA C.I.L.A. PER DEMOLIZIONE BALCONE (messa in pristino) = € 1.000,00

DIRITTI DI SEGRETERIA PER C.I.L.A. = € 50,00

DEMOLIZIONE BALCONE E MESSA IN PRISTINO = € 4.000,00 (a corpo, costo da imprese del luogo)

- *demolizione, intonaco, tinteggiatura, parapetto per portafinestra*

RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLA VETRATA LOGGIA = € 500,00

SPESE PRATICA S.C.I.A. A SANATORIA PER DIFFORMITA' INTERNE ED ESTERNE = € 2.500,00

DIRITTI DI SEGRETERIA PER S.C.I.A. = € 100,00

SANZIONE PER DIFFORMITA' INTERNE = € 1.032,00

SANZIONE PER DIFFORMITA' ESTERNE = € 1.032,00

**IMPORTO TOTALE PRESUNTO** (oltre oneri di legge) = € 10.214,00

arrotondato a **€ 10.000,00**

(da detrarre dal valore di stima)

### Accessorio al PT (sub 5)

Titolo edilizio di riferimento:

- **Concessione Edilizia 52/1989 del 07/11/1989 – P.E. 56/89, Prot. 3319** per costruzione accessorio agricolo nella corte del fabbricato

Rispetto al titolo edilizio rilasciato, in sito sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. altezze interne in riduzione rispetto a quanto in atti (H 2.60 m e H 3.00 m invece di H 3.00 m e H 3.50);
2. superficie e volume in riduzione rispetto quanto in atti;
3. distanza dal confine EST minore di quanto in atti (5.60 m invece dei 10.00 m di progetto) comunque a norma in base all'art. 8 della L.R. 13/90

#### Regolarizzazione delle difformità e costi di regolarizzazione stimati/presunti

Difformità regolarizzabili tramite pratica edilizia SCIA a sanatoria in base all'art. 36-bis del DPR 380/2001 calcolando i seguenti costi presunti:

SPESE PRATICA S.C.I.A. A SANATORIA PER DIFFORMITA' INTERNE/ESTERNE = € 1.000,00

DIRITTI DI SEGRETERIA PER S.C.I.A. = € 100,00

SANZIONE PER DIFFORMITA' = € 1.032,00

**IMPORTO TOTALE PRESUNTO** (oltre oneri di legge) = € 2.132,00,00      arrotondato a **€ 2.000,00**  
(da detrarre dal valore di stima)

## 5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

**CATASTO TERRENI** (particelle 193 - 192)

Mappa particella 193 (contenente i fabbricati) e mappa particella 192, terreno, conformi.

**CATASTO FABBRICATI** (particella 193)

Riscontrate difformità nei subb 3 (garage PT) - 4 (magazzino PT) - 5 (garage/accessorio PT) - 6 (abitazione PT-1-2) per i quali si reputano necessarie le variazioni catastali per l'esatta rappresentazione dei luoghi.

### Garage sub 3 al PT

**Planimetria catastale graficamente non conforme rispetto allo stato dei luoghi.**

In sito sono presenti due finestre sulle pareti nord e ovest e una altezza diversa (2.85 m in sito, 2.80 m in atti) non riportate in planimetria.

#### Regolarizzazione e costi di regolarizzazione presunti/stimati

Difformità regolarizzabili con variazione catastale al Catasto Fabbricati ai sensi del D.M. 701/94 (cd. DOCFA) con redazione di nuova planimetria.

REDAZIONE VARIAZIONE CON DOCFA AL C.F. = € 500,00

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 70,00 (€ 70,00/u.i.u.)

**IMPORTO TOTALE PRESUNTO** (oltre oneri di legge) = € 570,00 arrotondato a **€ 600,00**  
(da detrarre dal valore di stima)

#### Magazzino sub 4 al PT

##### Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.

In sito riscontrata una altezza diversa, 2.85 m, rispetto ai 2.90 m della planimetria.

##### Regolarizzazione e costi di regolarizzazione presunti/stimati

Difficoltà regolarizzabili con variazione catastale al Catasto Fabbricati ai sensi del D.M. 701/94 (cd. DOCFA) con redazione di nuova planimetria.

REDAZIONE VARIAZIONE CON DOCFA AL C.F. = € 500,00

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 70,00 (€ 70,00/u.i.u.)

**IMPORTO TOTALE PRESUNTO** (oltre oneri di legge) = € 570,00 arrotondato a **€ 600,00**  
(da detrarre dal valore di stima)

#### Garage/accessorio sub 5 al PT

##### Planimetria catastale non conforme rispetto allo stato dei luoghi.

In sito riscontrata una altezza diversa sulla parete nord, 2.60 m, rispetto ai 2.45 m della planimetria.

##### Regolarizzazione e costi di regolarizzazione presunti/stimati

Difficoltà regolarizzabili con variazione catastale al Catasto Fabbricati ai sensi del D.M. 701/94 (cd. DOCFA) con redazione di nuova planimetria.

REDAZIONE VARIAZIONE CON DOCFA AL C.F. = € 400,00

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 70,00 (€ 70,00/u.i.u.)

**IMPORTO TOTALE PRESUNTO** (oltre oneri di legge) = € 470,00 arrotondato a **€ 500,00**  
(da detrarre dal valore di stima)

#### Abitazione sub 6 al PT-1-2

##### Planimetria catastale non conforme rispetto allo stato dei luoghi.

Riscontrate le seguenti difformità:

- in sito, diversa distribuzione interna nell'abitazione al P1 (bagno leggermente più grande e verso la camera est rispetto alla planimetria in atti);
- in sito, altezza diversa nella cantina al PT, 2.73 m, rispetto ai 2.80 m della planimetria;
- in sito, altezza diversa al colmo nella soffitta al P2, 1.70 m, rispetto ai 1.50 m della planimetria.

##### Regolarizzazione e costi di regolarizzazione presunti/stimati

Difficoltà regolarizzabili con variazione catastale al Catasto Fabbricati ai sensi del D.M. 701/94 (cd. DOCFA) con redazione di nuova planimetria (anche a seguito della regolarizzazione edilizia del balcone).

REDAZIONE VARIAZIONE CON DOCFA AL C.F. = € 700,00

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 70,00 (€ 70,00/u.i.u.)

**IMPORTO TOTALE PRESUNTO** (oltre oneri di legge) = € 770,00 arrotondato a **€ 800,00**  
(da detrarre dal valore di stima)

### 5.3 Conformità strutturale

- Fabbricato abitativo con accessori al PT in muratura edificato prima del 1967.
- Ampliamento del P1 dell'abitazione (PDC 16/2008 del 29/10/2008) con previste opere in c.a. (da relazione tecnica di progetto)
- Accessorio agricolo nella corte del fabbricato in c.a. prefabbricato, con struttura leggera, edificato nei primi anni '90 (Concessione Edilizia 52/1989 del 07/11/1989).

Presso gli uffici del Genio Civile di ASCOLI PICENO non è presente alcuna documentazione relativa alle opere in c.a. sopra descritte.

In merito all'ampliamento del P1, a seguito della richiesta del Certificato di Agibilità del 12/09/2012 (fine lavori del 05/04/2012), l'U.T.C. chiedeva l'integrazione del collaudo statico o dichiarazione di idoneità statica, come meglio descritto al successivo punto.

In merito invece all'accessorio agricolo, servirebbe redigere la pratica strutturale a sanatoria (rilievo, progetto, calcoli strutturali, collaudo statico) con un costo presunto, a corpo, sentiti professionisti del settore, di circa **€ 6.000,00** (da detrarre dal valore di stima).

---

### 5.4 Conformità agibilità e regolarizzazione

**AGIBILITA'/ABITABILITA'** per l'abitazione part. 193, sub 6, non presente nel fascicolo edilizio.

A seguito dell'ampliamento del P1 dell'abitazione (PDC 16/2008 del 29/10/2008, fine lavori il 05/04/2012, comunicati il 10/09/2012), in data **12/09/2012** fu' inoltrata la **Domanda di Agibilità**, non rilasciata per la mancata integrazione della seguente richiesta dell'U.T.C. di LAPEDONA del 15/09/2012 (stralcio):

Con riferimento alla richiesta del Certificato di Agibilità, avanzata a questo Comune dalla S.V. in data 12/09/2012 prot. n°2304, si comunica il responsabile del procedimento è il Sindaco Sig. Mauro Pieroni, e che per il ritiro dello stesso è necessario che vengano prodotti i seguenti documenti:

- Ricevuta versamento su boll. c/c p.n°13938634 di € 50,00 per tassa agibilità;
- N. 1 marche da bollo di € 14,62
- Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, (Impianto elettrico)
- Certificato di collaudo statico o dichiarazione di idoneità statica;

#### Regolarizzazione e costi di regolarizzazione presunti/stimati

L'agibilità può essere rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia di LAPEDONA con produzione della seguente documentazione:

DICHIARAZIONE DI IDONEITA' STATICA = € 1.500,00

CONFORMITA'/RISPONDEZZA IMPIANTO ELETTRICO = € 500,00

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA = € 150,00

SPESE PRESENTAZIONE S.C.A. (segnalazione certificata agibilità) = € 300,00

SANZIONE PER TARDIVA PRESENTAZIONE DELL'AGIBILITA' = € 464,00

**IMPORTO TOTALE PRESUNTO** (oltre oneri di legge) = € 2.914,00 arrotondato a **€ 2.900,00**  
(da detrarre dal valore di stima)

**5.5 Attestazione di prestazione energetica**

Assente.

**6.0 Dati e oneri condominiali**

Gli immobili non sono soggetti 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****Metodo di Stima****1. Edificio e terreno edificato particella 193**

La stima del più probabile valore di mercato del bene in esame (subject) è avvenuta utilizzando il metodo del **Costo di Ricostruzione Deprezzato**, tendente a determinare il valore di un immobile esistente attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di **costruzione a nuovo dell'edificio preesistente (valore a nuovo VN)**, nel mercato di riferimento, poi deprezzato per tenere conto della sua vetustà.

Non si è potuto utilizzare il metodo del **Confronto di Mercato**, caratterizzato dal confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili (comparabili), di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, dato che non sono state trovate sufficienti compravendite di comparabili.

Il valore ottenuto verrà decurtato delle spese di regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastali.

**Calcolo del Costo di Ricostruzione Deprezzato**

Il **deprezzamento** di un immobile è dovuto generalmente al suo deperimento fisico e all'obsolescenza tecnologica ed economica delle sue parti (strutture-finiture-impianti), con esclusione quindi dell'area.

Per considerare tale deperimento si è utilizzato il metodo elaborato dalla U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili), calcolando in percentuale la somma dei deprezzamenti nel tempo di ciascuna componente, applicando la seguente formula:

$$VRD = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 \times IC \times VN$$

dove

**VRD** = Valore Ricostruzione Deprezzato**t** = Età apparente di ciascuna componente dell'immobile e non gli anni effettivi  
(nello specifico si assume: **strutture** 50 anni, **finiture** 17 anni, **impianti** 15 anni)**n** = Vita utile economica di ciascuna componente dell'immobile  
(nello specifico si assume: **strutture** 80 anni, **finiture** 30 anni, **impianti** 20 anni)**IC** = Incidenza percentuale di ogni componente dell'edificio sul totale del costo di costruzione a nuovo  
(nello specifico si assume: **strutture** 70%, **finiture** 20%, **impianti** 10%)**VN** = Valore a nuovo dell'edificio = € 374.000,00 (€/m<sup>2</sup> x superficie commerciale)Costo di costruzione unitario a nuovo dell'edificio = € 1.700,00/m<sup>2</sup>Superficie commerciale del bene = 220.00 m<sup>2</sup> (con accessori e senza terreno edificato)

Parti edificio	t vetustà anni (età apparente)	n vita utile	IC Incidenza parte %	Deprezzamento parti %		VN Valore a nuovo fabbricato (2)	Percentuale di deprezzamento totale (3) (3) = (1) x (2)	VRD Valore ricostruzione deprezzato (2) - (3)
				singola	Totale (1)			
Strutture	50	80	70%	32.03 %	46.01 %	€ 374.000,00	€ 172.077,40	€ 201.922,60
Finiture	17	30	20%	7.82 %				
Impianti	15	20	10%	6.16 %				

**Calcolo del Valore del terreno edificato VT**

Il Valore del terreno edificato è determinato considerando la sua complementarietà al valore del fabbricato, posta nella percentuale del 10%, applicando la formula seguente

$$VT = (Ct/1-Ct) \times VFD$$

dove

**VT** = valore del terreno**Ct** = complementarietà terreno al fabbricato**VFD** = valore fabbricato deprezzato

Ponendo Ct = 10% si avrà

$$VT = (Ct/1-Ct) \times VFD = (10\%/1-10\%) \times € 201.922,60 = € 22.435,84$$

**Calcolo del più probabile valore di mercato (VPM) del fabbricato e terreno particella 193**

$$\text{Valore ricostruzione deprezzato edificio (VRD) + terreno (VT)} = € 201.922,60 + € 22.435,84 = € 224.358,44$$

Aggiustamenti

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione =                    | 1,00                |
| 2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile occupato =           | 1,00                |
| 3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. = | 0,95                |
| 4. <b>VPM aggiustato</b> = € 224.358,44 x 0,95 =                      | <b>€ 213.140,52</b> |

Spese da detrarre dal valore di stima (art. 569 c.p.c.)	
Spese e oneri di regolarizzazione edilizia e strutturale	€ 18.000,00
Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€ 2.500,00
Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€ 2.900,00
<b>Totale spese</b>	<b>€ 23.400,00</b>

### VALORE DI STIMA PARTICELLA 193

VPM aggiustato – spese da detrarre (art. 569 c.p.c.) = € 213.140,52 - € 23.400,0 = € 189.740,52

### 2. Terreno particella 192

Trattandosi di terreno agricolo, la stima del più probabile valore di mercato del bene è avvenuta tenendo conto degli ultimi Valori Agricoli Medi elaborati dall'Agenzia delle Entrate, annualità 2022-Regione Agraria 4, rispettando la conformazione fisica in sito della particella, costituita da una parte a seminativo e una parte a uliveto.

Calcolando tali porzioni su base fotografica aerea, nello specifico la piattaforma STIMATRIX forMaps, si ha:

Superficie totale particella 192 (dati catastali) = 1935 m<sup>2</sup>

Superficie porzione a seminativo particella 192 = circa 1.185 m<sup>2</sup>

VAM (Valore agricolo medio) SEMINATIVO = € 1,40/m<sup>2</sup>

Valore di stima porzione a SEMINATIVO = € 1,40/m<sup>2</sup> x 1185 m<sup>2</sup> = € 1.659,00

Superficie porzione a uliveto particella 192 = circa 750 m<sup>2</sup>

VAM (Valore agricolo medio) ULIVETO = € 2,75/m<sup>2</sup>

Valore di stima porzione a ULIVETO = € 2,75/m<sup>2</sup> x 750 m<sup>2</sup> = € 2.062,50

**VALORE DI STIMA PARTICELLA 192 = € 3.721,50**

### VALORE PROBABILE DI MERCATO LOTTO A

VALORE DI STIMA PARTICELLA 193= € 189.740,52

VALORE DI STIMA PARTICELLA 192 = € 3.721,50

TOTALE € 193.462,02 arrotondato a

**€ 195.000,00**

diconsi "centonovantacinquemila/00"

\*\*\*\*\*

ALTIDONA, 18/09/2025

Il Consulente Stimatore  
Geom. Marco PIATTONI  
(firmato digitalmente)