



Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare
R.G.N. 226/2017

=====

contro

=====

Consulenza Estimativa Giudiziaria
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

APPARTAMENTO
FERMO (FM) – Via Segni n. 3 –
località LIDO TRE ARCHI

Giudice delegato:

Dott.ssa Milena PALMISANO

Custode Giudiziario:

Marche Servizi Giudiziari
VIA ROMA 151 – 62100 MACERATA

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
PEC: marco.piattoni1@geopec.it

Struttura Rapporto Estimativo		Pag.
-	Assunzioni e riserve	3
-	Controllo completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2	4
-	Scheda sintetica	5
-	Relazione Estimativa	7-25
1.0	Identificazione dei beni – quota proprietà - possesso/uso - formalità - opzione IVA	12-13
1.1	Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura	12
1.2	Confini	13
1.3	Parti comuni	13
1.4	Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i	13
1.5	Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72	13
2.0	Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità	14-17
2.1	Descrizione immobili	14
2.2	Servitù	16
2.3	Consistenze metrica e commerciale	16
2.4	Divisibilità dei beni	17
3.0	Dati e cronistoria catastale ventennale	18-19
4.0	Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici	19-20
4.1	Titoli abilitativi edilizi e agibilità	19
4.2	Estremi urbanistici	20
5.0	Giudizi di conformità	21
5.1	Conformità edilizia e regolarizzazione	21
5.2	Conformità catastale e regolarizzazione	21
5.3	Conformità strutturale	21
5.3	Conformità agibilità e regolarizzazione	21
5.4	Attestazione di prestazione energetica	21
6.0	Dati e oneri condominiali	22
7.0	Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico-archeologico – etnografico	22
8.0	Valutazione di mercato	22-25
Allegati (files separati)		
A1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	A4 DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE
A2	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA- URBANISTICA	A5 ATTI PROVENIENZA
A3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
 - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di FERMO (FM)** per il reperimento della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili e verifica di conformità edilizia degli stessi;
 - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio di ASCOLI PICENO (AP)** per la visione e acquisizione della documentazione catastale in atti degli immobili;
 - **accesso c/o l'Agenzia delle Entrate di FERMO** per verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione;
 - **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 m²).
6. **La superficie commerciale** è stata calcolata moltiplicando la **S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)** o **S.I.L. (Superficie Interna Lorda)** per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle dei vani/locali accessori, se presenti;
7. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
8. **Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.**

Scheda Sintetica

Beni immobili oggetto di vendita **Appartamento in FERMO (FM)** – Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 286, sub 30 - al **P4, scala A, Int. 19** di fabbricato residenziale pluripiano in Via Segni civ. 3, palazzina R11, località Lido Tre Archi, nella porzione nord-est del territorio comunale e prossimo al mare, in zona residenziale e molto antropizzata, dotata di servizi pubblici e/o privati.

Proprietà =====, nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 17/09/1976, =====, Proprietà 1/2 in R.C.B. con =====
===== nata a BRINDISI (BR) il 22/12/1978,
===== Proprietà 1/2 in R.C.B. con =====

Stato di possesso alla data del sopralluogo Unità immobiliare libera

Dati della valutazione	Quota interessata dalla procedura	100%
	Divisibilità dell'immobile	NO
	Consistenza commerciale unità principali	72.00 m ²
	Consistenza commerciale unità accessorie	0.00 m ²
	Valore di mercato dell'immobile	€ 46.080,00
	Valore vendita giudiziaria	€ 42.000,00
	Data della relazione	03/10/2025

Vincoli e oneri giuridici **ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il **27/04/2004 – N. 825/3443** per € 260.000,00 – capitale € 130.000,00, durata anni 30 - a favore della ===== con sede in MILANO, c.f. 13263030150, contro ===== a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 22/04/2004 del Notaio =====, repertorio 185189

TRASCRIZIONE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il **07/12/2007 – N. 6697/9405** notificato dal TRIBUNALE DI FERMO in data 02/10/2007, repertorio 2086, a favore di CORDUSIO RMBS UCFIN SRL con sede in VERONA, c.f. 04020820264, contro =====

Altre informazioni per l'acquirente	Applicabilità esercizio dell'opzione IVA DPR 633/72	NO
	Servitù	NO
	Classe energetica del fabbricato	B
	Amministrazione condominiale	SI
	- Millesimi proprietà generale	22,3696
	- Millesimi scala A/ascensore	56,3650
	- Spese condominiali ordinarie annue	€ 635,05
	- Spese condominiali ordinarie annue scadute e insolute	€ 780,54
	- Spese straordinarie 2023-2024 scadute e non saldate	€ 573,81
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali	NO
	Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico, Gravami da censo, livello, uso civico	NO
	Cause in corso pendenti/definite	NO
	Titoli edilizi abilitativi	1. NULLA OSTA del 26/01/1974, pratica 271/73, prot. 1655/73
2. NULLA OSTA del 27/07/1974, pratica 271/73, prot. 1244 variante edificio R11		
3. CONCESSIONE EDILIZIA del 17/05/1980, pratica 271/73, prot. 359 variante		
4. CONCESSIONE EDILIZIA del 03/12/1993, pratica 271/73, prot. 10279 per completamento edificio R11		
5. PROROGA CONCESSIONE EDILIZIA del 20/11/1997, pratica 944/97, prot. 14722 proroga della Concessione Edilizia del 03/12/1993, pratica 271/73		
6. VOLTURAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA del 10/10/2000, pratica 944/97, prot. 11700 per volturazione della Concessione Edilizia 944/97		
7. PROROGA CONCESSIONE EDILIZIA del 22/01/2001, pratica 1278/2000, prot. 794 per proroga delle Concessioni Edilizie 271/73 del 03/12/1993 e 944/97 del 20/11/1997 fino al 29/11/2003		
8. VOLTURAZIONE E VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA del 24/07/2002, pratica 447/2001, prot. 7898 per volturazione delle Concessione Edilizia 271/73 del 03/12/1973 e successive volture e proroghe 944/1997 e 1278/2000		
9. DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' del 10/10/2002, pratica 974/2002, prot. 35643 variante alla Concessione Edilizia 447/2001 per modifiche interne edificio R11		
10. RICHIESTA DI ABITABILITA' Rif. Urb. 3622/2003		
11. A.E.L. 67/2013 per manutenzione ordinaria dei frontalini e facciate		
12. A.E.L. 80/2013 per manutenzione ordinaria delle terrazze a livello		
13. C.I.L.A. 206/2017 per manutenzione straordinaria porzione lato EST		
14. C.I.L.A. SUE/27/2022, prot. 1761 allestimento cantiere		
15. SCIA SUE/1345/2022 del 14/11/2022, prot. 71484 sanatoria per modifiche prospettiche relative alle aperture finestrate		
16. CILAS SUE/1375/2022 del 17/11/2022, prot 72654 lavori di riqualificazione energetica e Sisma Bonus (Superbonus 110, ai sensi degli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020): cappotto termico, isolamento della copertura, impianto fotovoltaico a servizio delle parti condominiali		
17. SCA SUE/1162/2024 del 11/12/2024, prot. 80026 agibilità fabbricato		
Dati urbanistici	In base al P.R.G. di FERMO i beni ricadono in zona	
	B-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)	
Giudizi di conformità	Conformità Urbanistica	SI
	Conformità Edilizia	NO
	Conformità Catastale, Strutturale, Agibilità	SI

FOTO ESTERNE



VIA ALDO MORO, PROSSIMA ALL'EDIFICIO R11



LATO NORD DELL'EDIFICIO R11



FRONTE OVEST, VIA SEGNI



FRONTE OVEST, VIA SEGNI



INGRESSO R11 E SCALA A, VIA SEGNI



SCALA A EDIFICIO R11

FOTO INTERNE



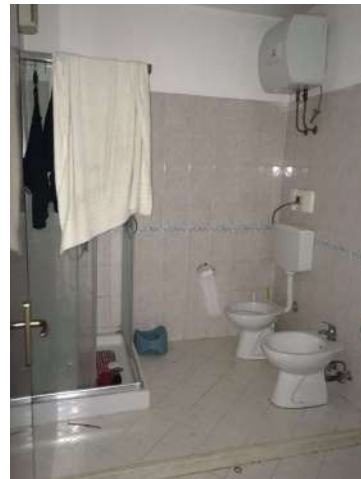
SOGGIORNO PRANZO



LETTO 1



LETTO 2



BAGNO



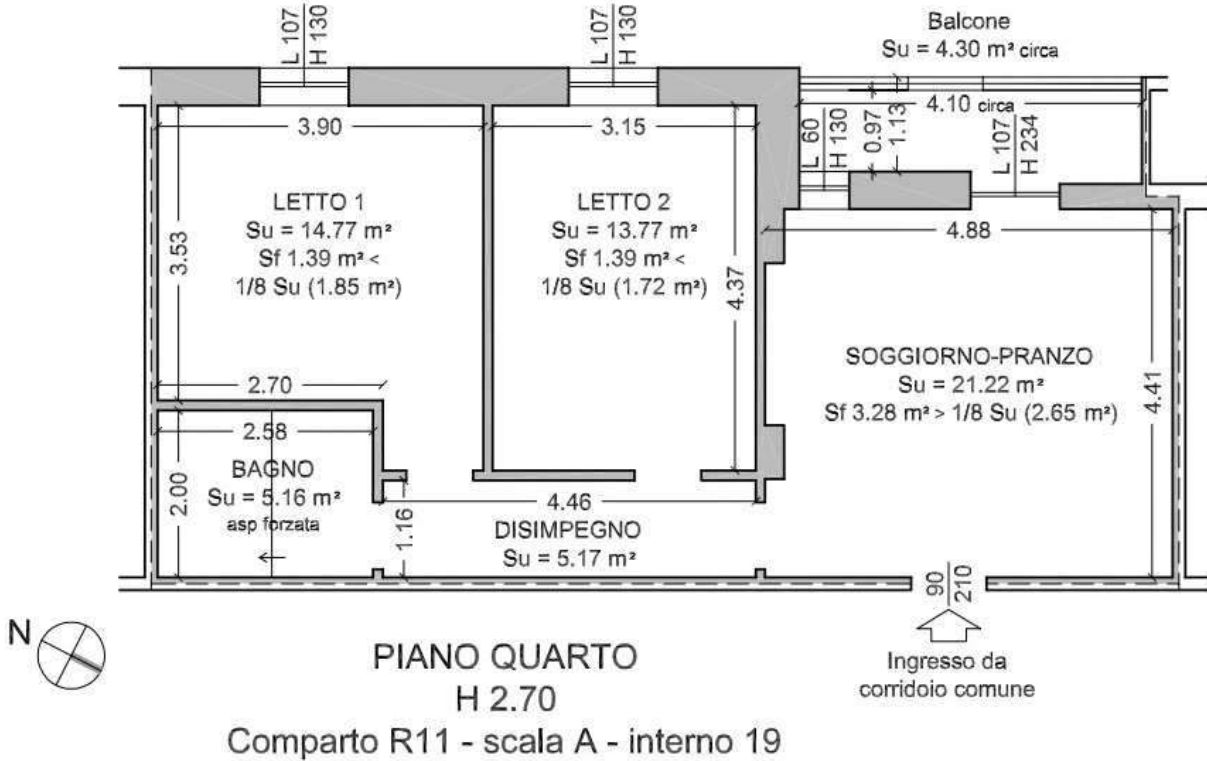
BALCONE



BALCONE

PIANTA IMMOBILE DA RILIEVO IN SITO

(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 lo schema grafico e lo stato dei luoghi).



ESTRATTO DI MAPPA

(Fabbricato: Catasto Terreni, foglio 4, part. 286)



PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 01/04/2025 - n. T199549 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. 000034796 del 25/02/2003</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Fermo</p> <p>Via Segni civ. 3</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 4 Particella: 286 Subalterno: 30</p> </td> <td style="width: 50%;"> <p>Compilata da:</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. N.</p> </td> </tr> </table>	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 4 Particella: 286 Subalterno: 30</p>	<p>Compilata da:</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. N.</p>
<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 4 Particella: 286 Subalterno: 30</p>	<p>Compilata da:</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. N.</p>		
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>			
<p>COMPARTO R11 PIANO QUARTO SCALA A H=mt. 2.70 INTERNO 19</p> <div style="text-align: center; margin: 20px 0;"> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> </div>			
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 01/04/2025 - n. T199549 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D</p> <p>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/04/2025 - Comune di FERMO(D542) - < Foglio 4 - Particella 286 - Subalterno 30 >
VIA ANTONIO SEGNI n. 3 Edificio R1 Scala A Interno 19 Piano 4

1.0 Identificazione dei beni - proprietà - confini - parti comuni - possesso

1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota, possesso e uso

Appartamento in FERMO (FM) – Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 286, sub 30 - al **P4, scala A, Int. 19** di fabbricato residenziale pluripiano in Via Segni civ. 3, palazzina R11, località Lido Tre Archi, nella porzione nord-est del territorio comunale e prossimo al mare, in zona residenziale e molto antropizzata, dotata di servizi pubblici e/o privati.

Dati catastali

Catasto Terreni (Particella Fabbricato)

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito	
				Dominicale	Agrario
4	286	Ente Urbano	2420 m ²	---	---

Catasto Fabbricati (Abitazione)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	286	30	A/3	3	3,5 vani	Totale: 70 m ² Totale: escluse aree scoperte 68 m ²	Euro 148,22
Indirizzo		VIA ANTONIO SEGNI n. 3 Edificio R1 Scala A Interno 19 Piano 4					
Intestati		=====, nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 17/09/1976, =====, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con =====; ===== nata a BRINDISI (BR) il 22/12/1978, ===== Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con =====					

Proprietà e quota

I beni sono per la **quota del 100% di piena proprietà, tutta interessata dalla procedura**, degli esecutati

- =====, nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 17/09/1976, =====, Proprietà 1/2 in R.C.B. con =====
- ===== nata a BRINDISI (BR) il 22/12/1978, ===== Proprietà 1/2 in R.C.B. con =====

in virtù del seguente titolo

1. **atto di compravendita del 22/04/2004** a rogito del Notaio ===== di PORTO SANT'ELPIDIO (FM), repertorio 185189, **trascritto alla CC.RR.II. di FERMO il 27/04/2004 al n. 2191 Reg. Part.**, con il quale gli esecutati, in R.C.L. dei beni, acquistarono l'immobile in esame da =====, sede CORRIDONIA (MC), c.f. (██████████)

Proprietà precedenti.

- =====, sede CORRIDONIA, c.f. (██████████), fino al 22/04/2004
- =====, sede ROMA, c.f. (██████████), fino al 14/12/2000, trascritto a FERMO il 10/01/2001 al Reg. Part. 165
- =====, sede ROMA, c.f. (██████████), fino al 30/10/1989, trascritto a FERMO il 17/02/1990 al Reg. Part. 976

Possesso/uso del bene alla data del sopralluogo

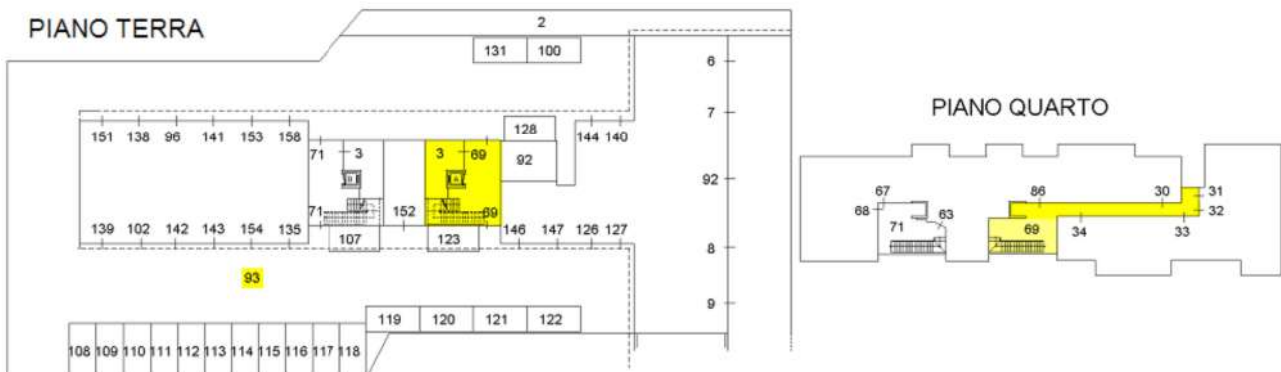
Alla data del sopralluogo del **02/07/2025** il bene risultava libero.

1.2 Confini

NORD e EST parte comune sub 69; SUD altra proprietà sub 86; OVEST corte comune del fabbricato.

1.3 Parti comuni

Corte del fabbricato al PT sub 93, locali tecnici al PT sub 3, scala A – ascensore – corridoi di piano sub 69, da elaborato planimetrico in atti, oltre a quelle tali per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione.



1.4 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. **ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il **27/04/2004 – N. 825/3443**
per € 260.000,00 – capitale € 130.000,00, durata anni 30 - a favore della ===== con sede in MILANO, c.f. 13263030150, contro ===== a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 22/04/2004 del Notaio ===== repertorio 185189
2. **TRASCRIZIONE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il **07/12/2007 – N. 6697/9405**
notificato dal TRIBUNALE DI FERMO in data 02/10/2007, repertorio 2086, a favore di ===== con sede in VERONA, c.f. 04020820264, contro =====

1.5 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 residenziale pluripiano in Via Aldo Moro e Via Segni, in località Lido Tre Archi nel comune di FERMO (FM), nella porzione nord-est del territorio comunale e prossimo al mare, in zona residenziale e molto antropizzata, dotata di servizi pubblici e/o privati. L'edificio è stato costruito negli anni '80-'90 e si articola in 7 piani complessivi, PT-1-2-3-4-5-6, presenta una struttura portante in c.a. con solai in laterocemento, tamponatura in muratura, tetto piano lastricato e pareti intonacate e tinteggiate. Nel 2022-2023 l'edificio è stato soggetto ai lavori di riqualificazione energetica (cappotto termico e impianto fotovoltaico sulla copertura a servizio delle parti condominiali) e sisma bonus (interventi locali di consolidamento strutturale di pilastri e tamponature). L'area di pertinenza del fabbricato è sistemata a parcheggio, spazi di passaggio e manovra.

L'accesso al fabbricato per l'unità immobiliare in oggetto è sul fronte ovest dell'edificio in Via Segni, scala A.

Stato manutentivo generale: buono/discreto

ABITAZIONE al P4 - sub 30 – scala A – interno 19 - comparto R11

Abitazione al P4 di circa 70 m² lordi e 60 m² utili, con ingresso dal corridoio comune di piano, costituita da soggiorno-cucina-pranzo, n. 2 camere da letto (LETTO 1 e LETTO 2), bagno senza finestra con ricambio d'aria tramite aspirazione forzata, disimpegno, con gli ambienti abitativi (camere letto e soggiorno) dotati di finestre che assicurano la ventilazione e illuminazione naturali.

Completa l'appartamento **un balcone di circa 5 m² totali**, a servizio del soggiorno.

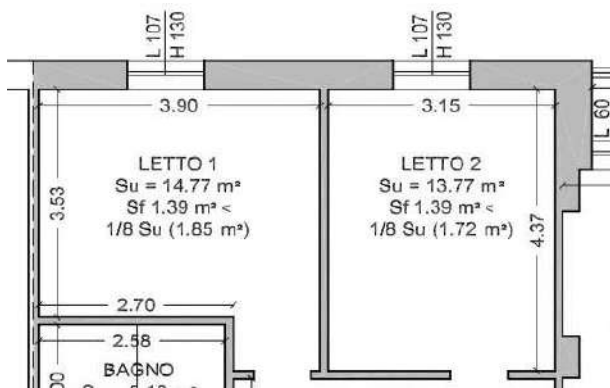
L'appartamento ha beneficiato dell'installazione di cappotto termico sulla parete perimetrale ovest, dove affacciano i vani principali (le due camere da letto e il soggiorno), a seguito di intervento di miglioramento energetico dell'edificio realizzato come condominio, senza lavori trainati nel bene in esame.

H interna:	2.70 m
Pavimenti:	gres porcellanato
Pareti:	intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nel bagno
Infissi:	portone blindato di ingresso, finestre in PVC con vetrocamera e avvolgibili (tapparelle/serrandine), porte interne in legno.
Impianti:	elettrico, idrico; non presente caldaia ed elementi radianti (termosifoni); presenti split installati in ogni stanza (tranne il bagno) con macchina principale alloggiata sul balcone; nel bagno è presente un boiler per la produzione di acqua calda;
Conformità impianti:	impianto elettrico dotato di salvavita
Stato manutentivo:	nel complesso sufficiente, ma bisognoso di intervento manutentivo
Luminosità/affacci:	affaccio sul lato ovest sui palazzi circostanti
Classe energetica:	assente

Precisazioni/criticità

1. le serrandine/avvolgibili della finestra della camera da LETTO 2 e della porta finestra del SOGGIORNO sono sprovviste delle cinghie avvolgibili, per cui non si possono aprire;
2. non è stato possibile verificare la tipologia di funzionamento dell'impianto di climatizzazione (macchina esterna sul balcone e split nelle stanze), presumibilmente estate/inverno, data l'assenza della caldaia e verificare il funzionamento del boiler nel bagno per la produzione di acqua calda, in quanto l'utenza elettrica è staccata;
3. le camere 1 e 2 hanno ognuna una superficie finestrata inferiore a 1/8 della loro superficie calpestabile, non conforme ai requisiti igienico sanitari delle abitazioni di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i..
4. nella camera da LETTO 1 e nel bagno sono presenti delle muffe tra la parete e il soffitto e lungo le mazzette della finestra della camera da letto, probabilmente dovute a scarsa ventilazione degli ambienti;
5. l'alimentazione dei fuochi della cucina avviene tramite bombola a gas ubicata sul balcone.

Superfici finestate camere letto e fenomeni muffe



LETTO 1



LETTO 1



LETTO 1



BAGNO

Alimentazione fuochi della cucina



BOMBOLA A GAS SUL BALCONE



LINEA DEL GAS NELLA STANZA

2.2 Servitù

Dall'atto di acquisto del bene da parte degli esecutati e da quelli delle proprietà precedenti non sono state riscontrate 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, 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;

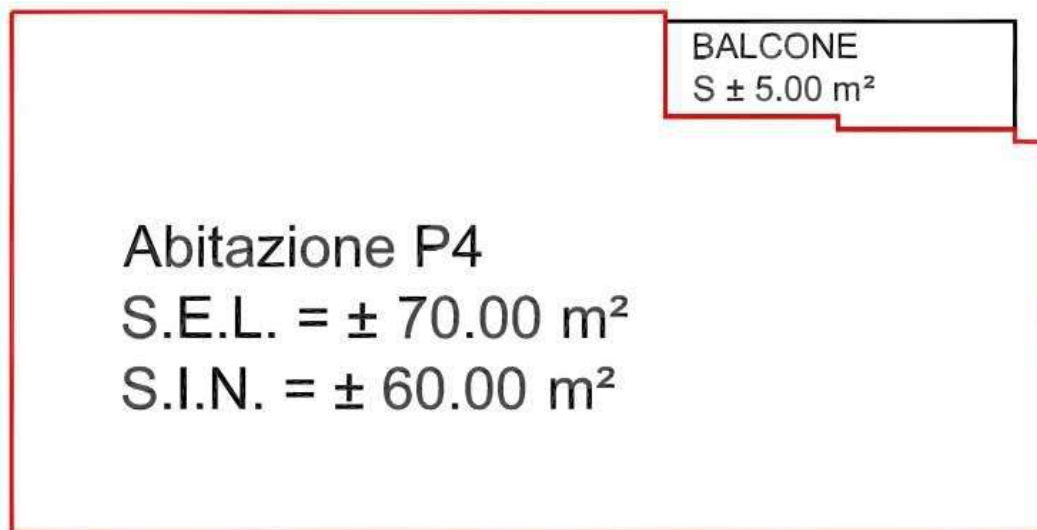
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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.

Superfici corpi di fabbrica.

A seguire schema dei corpi di fabbrica con le consistenze lorde (S.E.L.).

Schema dei corpi di fabbrica



Calcolo superficie commerciale

Sub	Piano	Destinazione d'uso	Funzione	S.E.L. m ² lordi	Coefficiente di Raggiungimento	S.C.V. m ² lordi
30	4	Abitazione	Principale	70,00	100%	70,00
	4	Balcone	Ornamento	5,00	30%	1,50
					TOTALE	71,50

Superficie commerciale arrotondata =

72.00 m²

2.4 Divisibilità dei beni

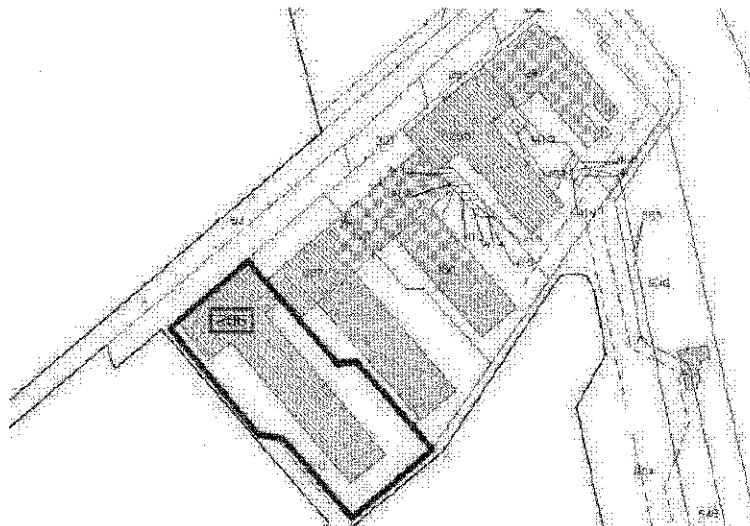
Bene degli esegutati per la quota del 100% di piena proprietà, **NON DIVISIBILE**. Vendita predisposta in **UNICO LOTTO**.

3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

Catasto Terreni

Foglio 4, particella n. 286

Estratto di mappa



Attualità

Foglio 4, particella 286, ENTE URBANO, superficie 2420 m², Partita 1, R.D e R.A. Euro 0,00**Cronistoria ventennale particella 286**

N.	Particella Originaria	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	20 SEM IRR ARBOR cl.1 - 12260 m ²	Impianto meccanografico del 05/03/1977	---	dal 05/03/1977 al 15/12/1980
2	20 SEM IRR ARBOR cl.1 - 12260 m ²	FRAZIONAMENTO del 15/12/1980 in atti dal 11/07/1983 (n. 153581)	286 SEM IRR ARBOR cl.1 - 2360 m ²	dal 15/12/1980 al 10/10/1994
3	286 SEM IRR ARBOR cl.1 - 2360 m ²	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 10/10/1994 T.M.4090/91 (n. 27.2/1994)	208 ENTE URBANO 2420 m ²	dal 10/10/1994 al attualità

Catasto Fabbricati

Attualità

Foglio 4, Particella 286, sub 30, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale:

Totale: 70 m² Totale: escluse aree scoperte: 68 m², Rendita: Euro 148,22

Indirizzo: VIA ANTONIO SEGNI n. 3 Edificio R1 Scala A Interno 19 Piano 4

Intestazione: [redacted] nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 17/09/1976,

[redacted], Proprietà 1/2 in R.C.B. con [redacted] nata a BRINDISI (BR) il 22/12/1978, [redacted], Proprietà 1/2 in R.C.B. con [redacted]

Cronistoria ventennale sub 30

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	30 F/3	COSTITUZIONE del 08/07/1994 in atti dal 09/07/1994 (n. A00571.2/1994	----	dal 08/07/1994 al 20/09/2001
2	30 F/3	VARIAZIONE del 20/09/2001 Pratica n. 143823 in atti dal 20/09/2001 ATTRIBUZIONE DI B.C.C. (n. 3546.1/2001	30 F/3	dal 20/09/2001 al 06/12/2002
3	30 F/3	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2002 Pratica n. 221783 in atti dal 06/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6481.1/2002)	30 F/3	dal 06/12/2002 al 25/02/2003
4	30 F/3	VARIAZIONE del 25/02/2003 Pratica n. 34796 in atti dal 25/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 682.1/2003)	30 A/3 classe 3, vani 3,5, Rendita Euro 148,22	dal 25/02/2003 al 09/11/2015
5	30 A/3 classe 3, vani 3,5, Rendita Euro 148,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	30 A/3 classe 3, vani 3,5, Rendita Euro 148,22, Superficie Totale: 70 m ² Totale: escluse aree scoperte** 68 m ²	dal 09/11/2015 al attualità

4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici**4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità**

Il fabbricato e l'abitazione sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi.

1. **NULLA OSTA** del 26/01/1974, pratica 271/73, prot. 1655/73 per costruzione edificio R11
2. **NULLA OSTA** del 27/07/1974, pratica 271/73, prot. 1244 per variante edificio R11
3. **CONCESSIONE EDILIZIA** del 17/05/1980, pratica 271/73, prot. 359 per variante edificio R11
4. **CONCESSIONE EDILIZIA** del 03/12/1993, pratica 271/73, prot. 10279 per completamento edificio R11
5. **PROROGA CONCESSIONE EDILIZIA** del 20/11/1997, pratica 944/97, prot. 14722 per proroga della Concessione Edilizia del 03/12/1993, pratica 271/73 fino al 20/12/2000
6. **VOLTURAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA** del 10/10/2000, pratica 944/97, prot. 11700 per volturazione della Concessione Edilizia 944/97
7. **PROROGA CONCESSIONE EDILIZIA** del 22/01/2001, pratica 1278/2000, prot. 794 per proroga delle Concessioni Edilizie 271/73 del 03/12/1993 e 944/97 del 20/11/1997 fino al 29/11/2003

8. **VOLTURAZIONE E VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA** del 24/07/2002, pratica 447/2001, prot. 7898 per volturazione delle Concessione Edilizia 271/73 del 03/12/1973 e successive volture e proroghe 944/1997 e 1278/2000
9. **DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA'** del 10/10/2002, pratica 974/2002, prot. 35643 variante alla Concessione Edilizia 447/2001 per modifiche interne edificio R11
10. **RICHIESTA DI ABITABILITA'** Rif. Urb. 3622/2003
11. **A.E.L.** 67/2013 per manutenzione ordinaria dei frontalini e facciate (a nome del condominio)
12. **A.E.L.** 80/2013 per manutenzione ordinaria delle terrazze a livello (a nome del condominio)
13. **C.I.L.A.** 206/2017 per manutenzione straordinaria porzione lato EST (rifacimento intonaco)
14. **C.I.L.A.** SUE/27/2022, prot. 1761 allestimento cantiere per futuri lavori di riqualificazione energetica
15. **SCIA** SUE/1345/2022 del 14/11/2022, prot. 71484 sanatoria per modifiche prospettiche relative alle aperture finestrate
16. **CILAS** SUE/1375/2022 del 17/11/2022, prot 72654 lavori di riqualificazione energetica e Sisma Bonus (Superbonus 110, ai sensi degli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020): cappotto termico, isolamento della copertura, impianto fotovoltaico a servizio delle parti condominiali
17. **SCA** SUE/1162/2024 del 11/12/2024, prot. 80026 agibilità fabbricato

4.2 Estremi Urbanistici

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

B-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)	
Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello	
PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)	
Centro Abitato	

N.B.

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

Stralcio di P.R.G.



5.0 Giudizi di conformità

5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

Abitazione sub 30, P4, interno 19

1. L'unità immobiliare presenta in sito la stessa disposizione planimetrica di quanto in atti, con solo delle piccole **differenze** dimensionali, di superficie e di volumetria **rientranti nella tolleranza costruttiva del 6%** (nel caso di unità immobiliare con superficie utile < 60 m², come in specie) prevista dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 modificato dal D.L. 69/2024 – c.d. salva casa - e s.m.i..
2. Come evidenziato a pag. 15, punto 2.1, le camere da letto hanno ognuna una superficie finestrata inferiore a 1/8 della loro superficie calpestabile, non conforme ai requisiti igienico sanitari delle abitazioni di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i..

Relativamente alla disposizione planimetrica di cui al punto 1, l'unità immobiliare si può ritenere **CONFORME** ai progetti concessionati.

Relativamente al punto 2, l'unità immobiliare **NON E' CONFORME** ai requisiti igienico sanitari di cui sopra, per cui occorrerebbe o modificare la superficie finestrata (ipotesi non facilmente percorribile, dato che inciderebbe sul decoro architettonico dell'intero condominio), oppure predisporre una progettazione per rimodulare la superficie calpestabile delle camere atta a soddisfare il rapporto aereoilluminante di 1/8.

In questo caso, in via presuntiva, si stima il costo della pratica edilizia (SCIA o CILA ai sensi del D.P.R. 380/2001), a corpo, in **€ 2.000,00**, da detrarre dal valore di stima.

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

CATASTO FABBRICATI

Abitazione sub 30, P4, interno 19

Planimetria catastale **CONFORME** allo stato dei luoghi, regolarizzazione **NON NECESSARIA**.

5.3 Conformità strutturale

Le strutture in c.a. dell'edificio sono state collaudate:

- collaudo strutturale del 17/06/1985
- dichiarazione di regolare esecuzione del rinforzo strutturale alla regione Marche – Settore rischio Sismico - per i lavori eseguiti con CILAS SUE/1375/2022 del 17/11/2022, prot 72654

5.4 Conformità agibilità e regolarizzazione

AGIBILITA'/ABITABILITA' presente nel fascicolo edilizio.

5.5 Attestazione di prestazione energetica

Il fabbricato è in classe energetica B, come da APE presente nell'Allegato A2, punto 17, all'interno della S.C.A. SUE/1162/2024 del 11/12/2024, prot. 80026.

6.0 Dati e oneri condominiali

L'immobile, **appartamento P4**, scala A, Interno 19, è soggetto alla seguente Amministrazione Condominiale:

Condominio R11 - C.F. 90034020447

Via Segni 3 - 63900 FERMO (FM)

Amministratore: ===== Amministrazioni Condominiali – =====

Via della Repubblica 4 – 63822 FERMO (FM)

MILLESIMI

Millesimi proprietà generale:	22,3696
Millesimi scala A/ascensore, riferite all'appartamento:	56,3650

QUOTE DI GESTIONE

1. Gestione ordinaria 2024-2025 (6 rate con scadenza 6 ^a rata il 20/10/2025)	€ 635,05
2. Gestione ordinaria 2023-2024 (scaduta e non saldata)	€ 780,54
3. Gestione straordinaria 2024-2025 per ripristino muretto (scaduta e non saldata)	€ 102,88
4. Gestione straordinaria 2023-2024, ascensore scala A (scaduta e non saldata)	€ 414,43
5. Gestione straordinaria 2023-2024, sanatoria e condono, Ecobonus 110% per parti esterne (scaduta e non saldata)	€ 56,50

TOTALE QUOTA ARRETRATA, scaduta e non saldata dell'ultimo biennio, **€ 1.989,40**
da detrarre dal valore di stima

LAVORI STRAORDINARI

Deliberati:	nessuno
Spese deliberate:	nessuna
Previsti a breve:	nessuna

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

Metodo di Stima

Ricerca dei **prezzi di compravendita** di immobili simili ai beni in esame per mezzo di banche dati dedicate e c/o agenzie immobiliari, posti nella medesima zona o in prossimità della stessa e compravenduti nel 2024.

Consultando la seguente banca dati

- **Comparabilia.it**

è scaturito che nel 2024 ad oggi, nelle vicinanze delle unità immobiliari in oggetto, sono state reperite compravendite di beni simili (comparabili A-B-C-D) a quelli in esame, sia per grandezza che per tipologia di palazzina in cui sono inseriti, come da schema seguente:



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

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

Calcolo del prezzo medio del segmento di mercato individuato

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

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM), VIA ALDO MORO 00039, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. --- sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 97,00 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM), VIA ALDO MORO 21/23, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 287 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 69,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM), VIA P. TOGLIATTI 00018, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 332 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 100,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2024 al prezzo di 52.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM), VIA P. TOGLIATTI 00018, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 332 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 100,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo e Caratteristiche	A	C	C	D
<i>Dati catastali</i>	<i>F. 4, part. ---, sub --</i>	<i>F. 4 part. 287, sub --</i>	<i>F. 4, part. 332, sub --</i>	<i>F. 4, part. 332, sub --</i>
<i>Data DAT compravendita</i>	<i>01/2024</i>	<i>03/2024</i>	<i>06/2024</i>	<i>05/2024</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>65.000,00</i>	<i>50.000,00</i>	<i>60.000,00</i>	<i>52.000,00</i>
<i>Sup.Cat. Tot. SUP (mq)</i>	<i>97,00</i>	<i>69,00</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>
<i>pMED (€/mq)</i>	<i>670,10</i>	<i>724,64</i>	<i>600,00</i>	<i>520,00</i>

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 620,22$$

Arrotondabile a **€ 620,00/m²**

Aggiustamenti

1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione =	0,90
2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile libero =	1,20
3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. =	0,95
4. Valore di stima aggiustato e arrotondato = € 620,00/m² x 1,03 =	€ 640,00/m²

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

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

$$Vpm = Pm * Sc$$

dove

Vpm = valore probabile di mercato**Pm** = prezzo medio di mercato in €/m²**Sc** = superficie commerciale in m²

Pm	Prezzo medio di mercato	€/m ²	640,00
Sc	Superficie Commerciale	m ²	72.00
Vpm	Valore probabile di mercato (previsionale)	€	46.080,00
-1	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	2.000,00
-2	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
-3	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	0,00
-4	Spese condominiali scadute e insolute	€	1.989,40
	TOTALE	€	42.090,60
	arrotondato a	€	42.000,00
	diconsi euro "quarantaduemila/00"		

ALTIDONA, 03/10/2025

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)