Tribunale Ordinario di FERMO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare
R.G.N. 103/2014 + 131/2021

========== più 1

contro

========== più 1

Consulenza Estimativa Giudiziaria
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili siti in FERMO (FM), divisi nei LOTTI:
A e B - beni in Via Donato Bramante n. 7
C - beni in Via Contrada Bore di Tenna n. 72

NUOVO LOTTO A

sub 9: APPARTAMENTO P1 e locali accessori al PS1

Rielaborazione perizia del 21/09/2024 a seguito di istanza del creditore del 18/05/2026, come risultante dal verbale di udienza del 29/06/2026.

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 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
- Relazione Estimativa		**5-26**
1.0	**Identificazione dei beni – proprietà/quota – possesso – formalità – opzione IVA**	**7-11**
1.1	Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura	7
1.2	Confini	10
1.3	Parti comuni	10
1.4	Possesso/uso	10
1.5	Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i	10
1.6	Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72	11
2.0	**Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità**	**11-16**
2.1	Descrizione immobili	11
2.2	Servitù	14
2.3	Consistenze metrica e commerciale	14
2.4	Divisibilità dei beni	16
3.0	**Dati e cronistoria catastale ventennale**	**16-17**
4.0	**Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici**	**18**
4.1	Titoli abilitativi edilizi e agibilità	18
4.2	Estremi urbanistici	18
5.0	**Giudizi di conformità**	**19-23**
5.1	Conformità edilizia e regolarizzazione	19
5.2	Conformità catastale e regolarizzazione	22
5.3	Conformità strutturale	22
5.3	Conformità agibilità e regolarizzazione	22
5.4	Attestazione di prestazione energetica	23
6.0	**Dati e oneri condominiali**	**23**
7.0	**Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico-archeologico – etnografico**	**23**
8.0	**Valutazione di mercato**	**23-26**

Allegati (files separati)

A1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	**A4**	DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE
A2	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA- URBANISTICA	**A5**	DOCUMENTAZIONE CC.RR.II
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 m^2).
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 Sostituiva, nella quale risultano:

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

2 Estratti catastali attuale e storico del bene pignorato

Nella Certificazione Notarile Sostituiva depositata dal creditore procedente risultano:

- i dati catastali attuali del bene in esame, corrispondenti a quelli citati nella trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali storici ultraventennali del bene in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;

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

Il creditore procedente non ha depositato lo stato civile dell'esecutato/a, prodotto quindi dallo scrivente, unitamente all'estratto di matrimonio nel quale l'esecutato/a, alla data di acquisto del bene pignorato, **risultava coniugato/a in regime di separazione dei beni.**

Relazione Estimativa Giudiziaria

NUOVO LOTTO A

LOTTO B: FERMO (FM) - Via Donato Bramante - LOTTO C: FERMO (FM) – C.da Bore di Tenna

LOTTO A 	**Appartamento di civile abitazione al P1** **e locali accessori al PS1** FERMO (FM), Via Donato Bramante civ. 7 Fog. 43, part. 208, sub 9
LOTTO B  	**Appartamento di civile abitazione al P2** FERMO (FM), Via Donato Bramante civ. 10/C Fog. 43, part. 477, sub 9 **Garage al PS1** FERMO (FM), Via Donato Bramante snc Fog. 43, part. 477, sub 10 **Garage al PS1** FERMO (FM), Via Donato Bramante snc Fog. 43, part. 477, sub 11
LOTTO C 	**Edificio di civile abitazione ai PT e P1** FERMO (FM), Contrada Bore di Tenna civ. 72 Fog. 27, part. 135, sub --- **Locale accessorio al PT** (staccato) FERMO (FM), contrada Bore di Tenna Fog. 27, part. 135, sub ---

NUOVO LOTTO A

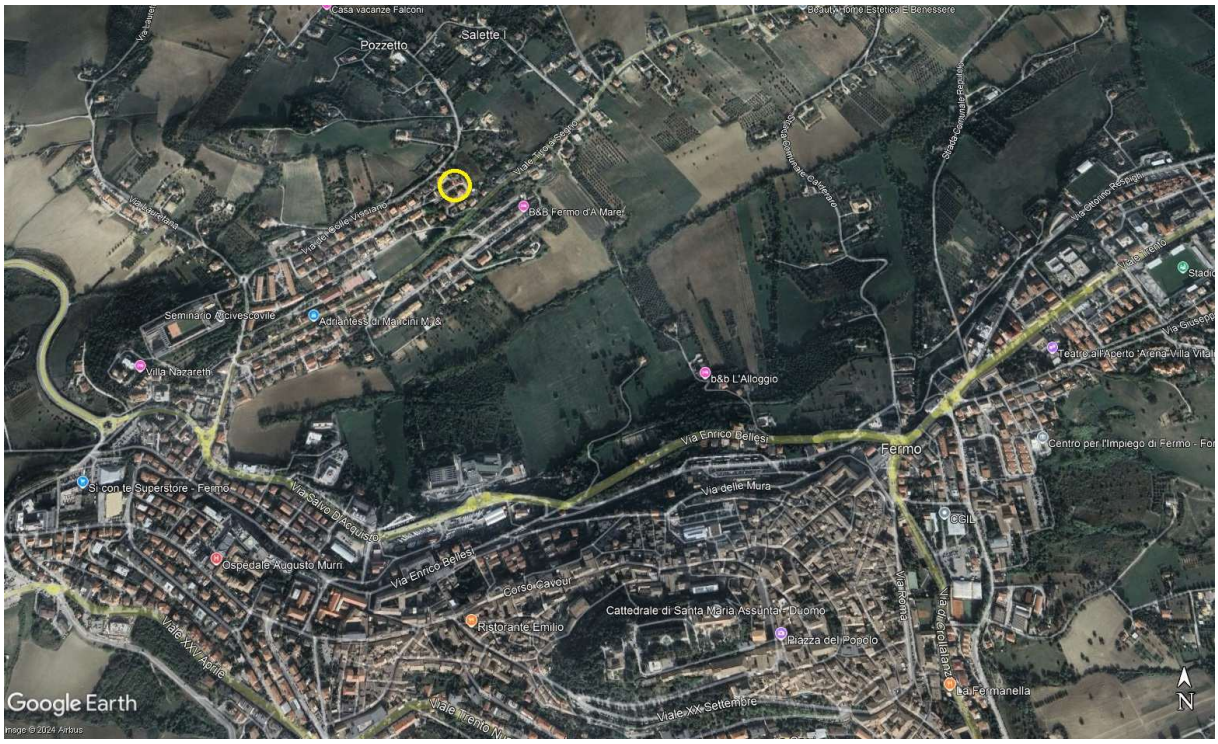
Appartamento di civile abitazione al P1 e locali accessori al PS1

FERMO (FM), Via Donato Bramante civ. 7

Fog. 43, part. 208, sub 9

INQUADRAMENTO GENERALE

Latitudine 43°10'11.45"N - Longitudine 13°42'37.23"E







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

1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura

Appartamento al P1 (sub 9) con locali accessori al PS1 di fabbricato pluripiano residenziale in Via Bramante civ. 7, nella porzione nord-est del territorio comunale, in zona residenziale e molto antropizzata, ma non molto vicina a servizi, pubblici e/o privati.

Catastalmente censiti ai

Catasto Fabbricati (Unità Immobiliari)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
43	**208**	**9**	**A/2**	**4**	**8,5 vani**	**Totale: 156 m² Totale: escluse aree scoperte 147 m²**	**Euro 680,43**
Indirizzo		VIA DONATO BRAMANTE n. 7 Piano S1-1					
Intestazione per tutti i subalterni		========== nata a FERMO (FM) il 07/01/1926 ========== Usufrutto 1/2 ========== nato a FERMO (FM) il 28/07/1923 ========== Usufrutto 1/2 ========== nato a FERMO (FM) il 19/06/1957 ========== Nuda Proprietà 1/1					

sono per la

quota del 100% di piena proprietà

del sig.

========== nato a FERMO (FM) il 19/06/1957 ========== Proprietà 1/1

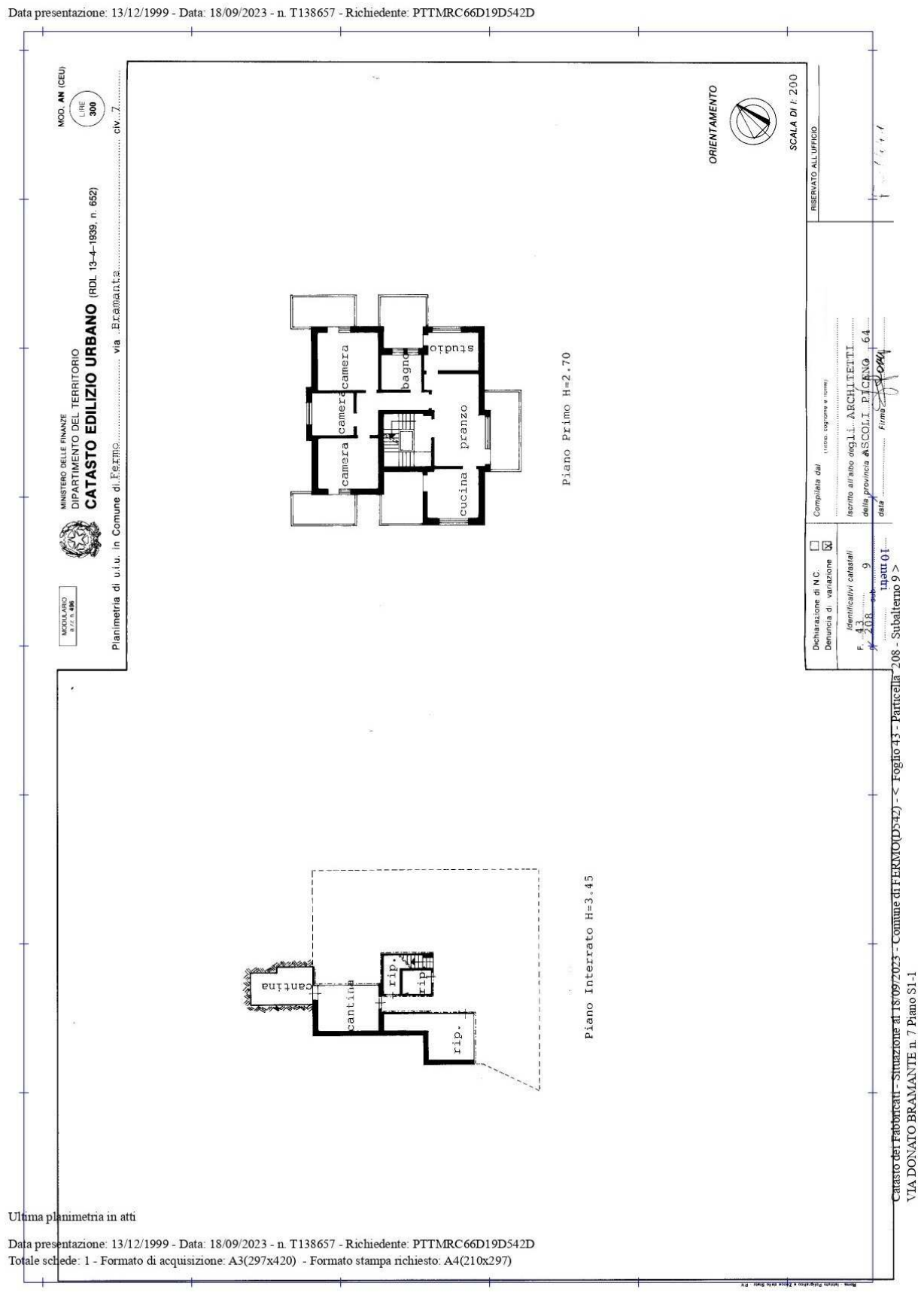
in virtù del seguente titolo

1. **atto pubblico di compravendita del 28/08/2003** a rogito del Notaio ==========, repertorio 62981/5796, trascritto alla CC.RR. II. di FERMO (FM) il 06/09/2003 al n. **5056 Reg. Part.**, con il quale l'esecutato acquistò la nuda proprietà dei beni in esame subalterni 9 e 11 da ========== e ==========, i quali si riservarono l'usufrutto vita loro natural durante. A seguito dei decessi di ========== e ==========, avvenuti rispettivamente il 19/02/2016 e 30/10/2017, i beni in esame sono pervenuti per l'intera proprietà a **==========.**

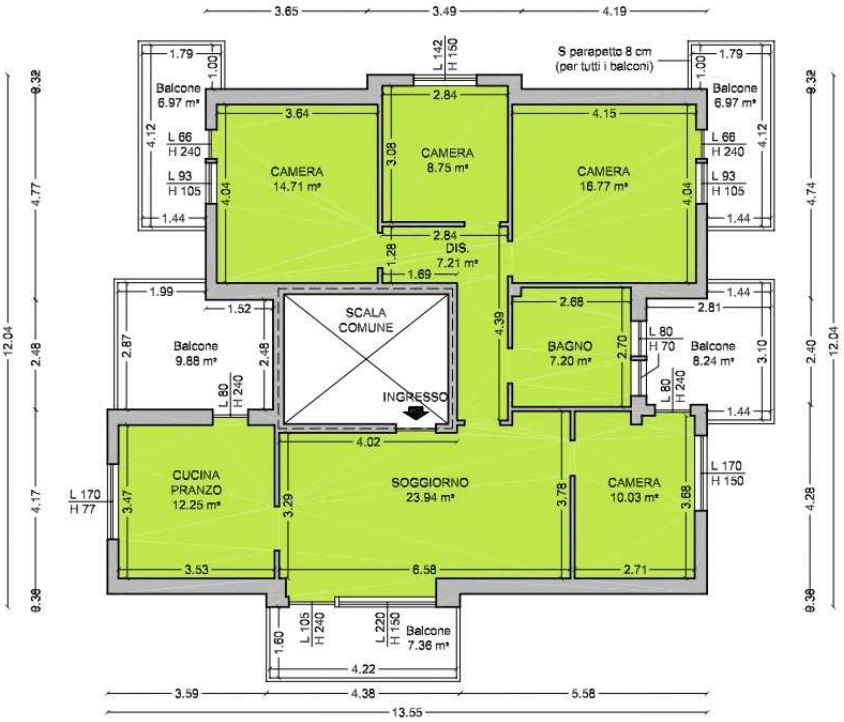
Per la storia ventennale della proprietà del bene fare riferimento alla Certificazione Notarile in atti.

Planimetria catastale

Abitazione particella 208 sub 9



Schema grafico del bene rilevato in sito





1.2 Confini

Abitazione sub 9

NORD vano scala; EST - SUD - OVEST corte fabbricato.

Locali accessori sub 9

NORD terrapieno, parti comuni, altra proprietà; EST parti comuni, altra proprietà, stessa proprietà sub 11; SUD stessa proprietà sub 11; OVEST corte fabbricato.

1.3 Parti comuni

Corte, scala interna sub 6 (l'ultima rampa a scendere verso il PS1 è censita nella planimetria del sub 9), ingresso al PS1 dalla corte comune oltre a quelle tali per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione.

1.4 Possesso/uso

Il bene è occupato dall'esecutato, da sua moglie e dai loro due figli maggiorenni, tutti ivi residenti.

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 e elenco note aggiornato al 10/08/2026:

1. **IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA il 18/12/2012 – Reg. Part. 1482**
   per € 33.000,00 a favore della "========== con sede in FERMO contro ========== **per i beni in esame LOTTO A**, **foglio 43, part. 208, contro ========== e ========== per l'usufrutto per i beni LOTTO A,** contro ========== per i beni LOTTO B, foglio 43, part. 477 e contro ========== e ========== per i diritti di 1/2 ciascuno per i beni LOTTO C foglio 27, part. 135, in virtù di Decreto Ingiuntivo del tribunale di FERMO del 14/12/2012, Repertorio 1045/2012
2. **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE TRASCRITTA il 13/01/2014– Reg. Part. 169**
   Atto a rogito del Notaio ========== del 10/01/2014, Repertorio 17935/7546, gravante su tutti i beni oggetto della procedura LOTTI A-B-C
3. **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE ISCRITTA il 15/03/2017 – Reg. Part. 286**
   per € 454.265,42 a favore di "========== con sede in ROMA contro ========== **per la nuda proprietà dei beni in esame LOTTO A, foglio 43, part. 208,** contro ========== per i beni LOTTO B, foglio 43, part. 477 e per i diritti di 1/2 per i beni LOTTO C, foglio 27, part. 135
4. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 01/12/2021 – Reg. Part. 7767**
   a favore della ==========" con sede in FERMO contro ========== **per i beni in esame LOTTO A, foglio 43, part. 208,** contro ========== per i beni LOTTO B, foglio 43, part. 477 e contro ========== e ========== per i diritti di 1/2 ciascuno per i beni LOTTO C, foglio 27, part. 135.
   Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1333 del 03/07/2026 (RESTRIZIONE DI BENI: Vendita LOTTO 3, edificio foglio 27, particella 135)

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 residenziale pluripiano in Via Bramante civ. 7, nella porzione nord-est del territorio comunale, in zona residenziale molto antropizzata ma priva nelle vicinanze di servizi pubblici e/o privati, distante dal centro città circa 1.200 m in linea d'aria.

L'edifico è stato costruito negli anni '80 e si articola in 5 piani complessivi, PS1-T-1-2-3, presenta una struttura portante in c.a. con solai in laterocemento, tamponatura in muratura, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole e pareti rivestite con mattoni faccia a vista.

L'area di pertinenza del fabbricato è sistemata a spazi di passaggio e manovra.

L'accesso avviene da Via Bramante sul versasnte nord-ovest.

Stato manutentivo: buono/discreto

ABITAZIONE al P1 - sub 9

Abitazione al P1 di circa 122 m^2 lordi e 100 m^2 utili – costituita da soggiorno, cucina-pranzo, n. 4 camere da letto, bagno, disimpegno, con tutti gli ambienti abitativi dotati di finestre che assicurano la ventilazione e illuminazione naturali. Completano l'appartamento **5 balconi**, due a servizio delle due camere a est e ovest (uno per camera), uno a servizio della cucina, uno a servizio della camera ovest e l'ultimo a servizio del soggiorno, per una superficie di **circa 39 m^2**.

L'ingresso all'abitazione avviene dalla scala interna coperta comune, a cui si accede dalla corte comune lato ovest.

H interna:	**2.70 m**
Pavimenti:	gres porcellanato
Pareti:	intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nei bagni
Infissi:	portone blindato di ingresso, finestre in legno con vetrocamera e persiane, porte interne in legno.
Impianti:	elettrico, idrico, termico alimentato a gas metano
Conformità impianti:	da verificare ed eventualmente adeguare se necessario.
Stato manutentivo:	buono
Luminosità/affacci:	più che buoni con vista aperta su FERMO
Classe energetica:	assente

Locali accessori al PS1- sub 9

Locali accessori al PS1 di circa 53 m² lordi e 45 m² utili – costituita da n. 3 cantine/locali sgombero, una cantina interrata allo stato grezzo, un ripostiglio e un sottoscala.

L'accesso al piano di fatto è garantito con l'ultima rampa a scendere della scala BCNC sub 6, rampa inserita nella planimetria del sub 9 per cui, catastalmente, la stessa ultima rampa appartiene allo stesso.

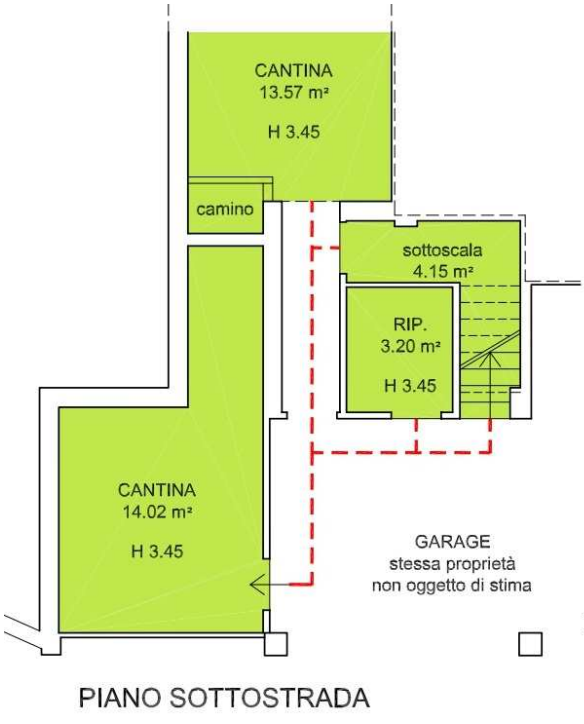
H media interna:	**3.00 m**
Pavimenti:	gres porcellanato
Pareti:	intonacate e tinteggiate
Infissi:	porte in legno e pvc
Impianti:	elettrico, idrico
Conformità impianti:	da verificare ed eventualmente adeguare se necessario.
Stato manutentivo:	buono per la funzione a cui sono destinati
Luminosità/affacci:	non rilevanti
Classe energetica:	assente

Precisazioni e criticità in merito ai locali accessori al PS1

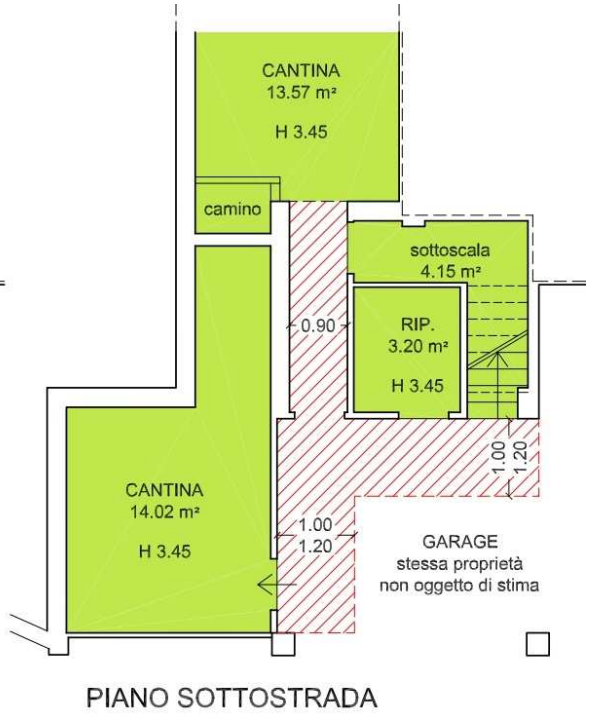
I locali accessori dell'abitazione si raggiungono tramite la scala interna dell'edificio con arrivo direttamente nel garage sub 11, di proprietà dell'esecutato ma non oggetto della presente relazione in quanto il creditore Cassa di Risparmio di FERMO, con istanza del 18/05/2026, ha chiesto al G.E. la rielaborazione della perizia relativamente al solo bene particella sub 9, come risultante dal verbale di udienza del 29/06/2026.

Per accedere fisicamente agli stessi bisogna quindi attraversare il garage sub 11 in assenza di un percorso fisicamente individuabile (anche con segnaletica a terra) e attribuibile al sub 9, in modo da non creare future problematiche di accesso.

Percorso ai locali accessori



Ipotesi di materializzazione anche con segnaletica orizzontale, larghezza max 1.20 m





LATO OVEST FABBRICATO



LATO NORD-OVEST FABBRICATO



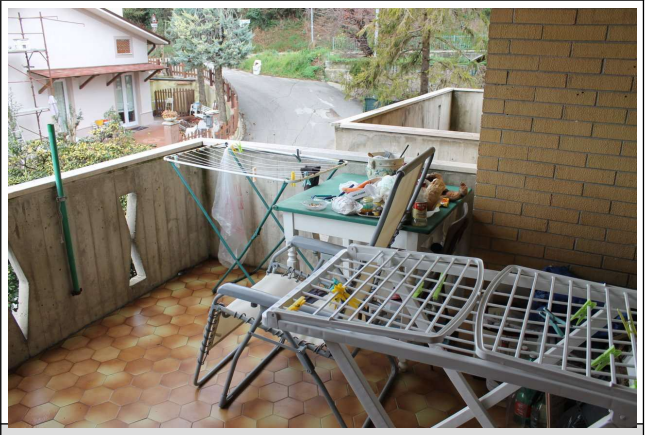
SOGGIORNO ABITAZIONE P1 SUB 9



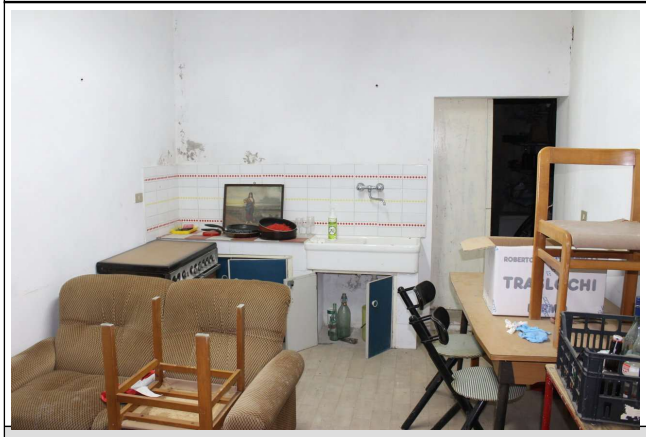
CUCINA ABITAZIONE SUB 9



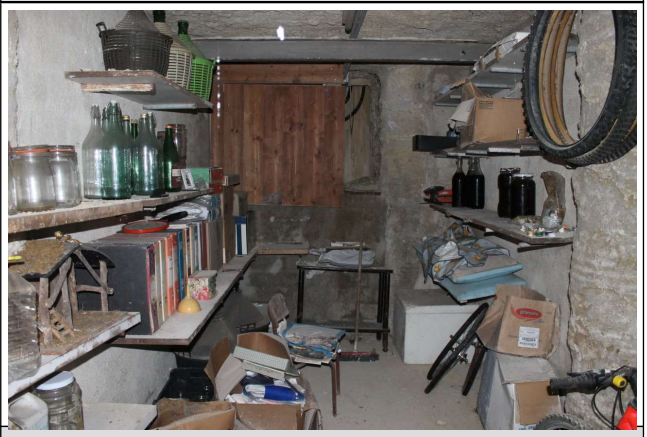
BAGNO ABITAZIONE SUB 9



BALCONE OVEST ABITAZIONE SUB 9



CANTINA PS1 SUB 9



CANTINA INTERRATA PS1 SUB 9

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, 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:

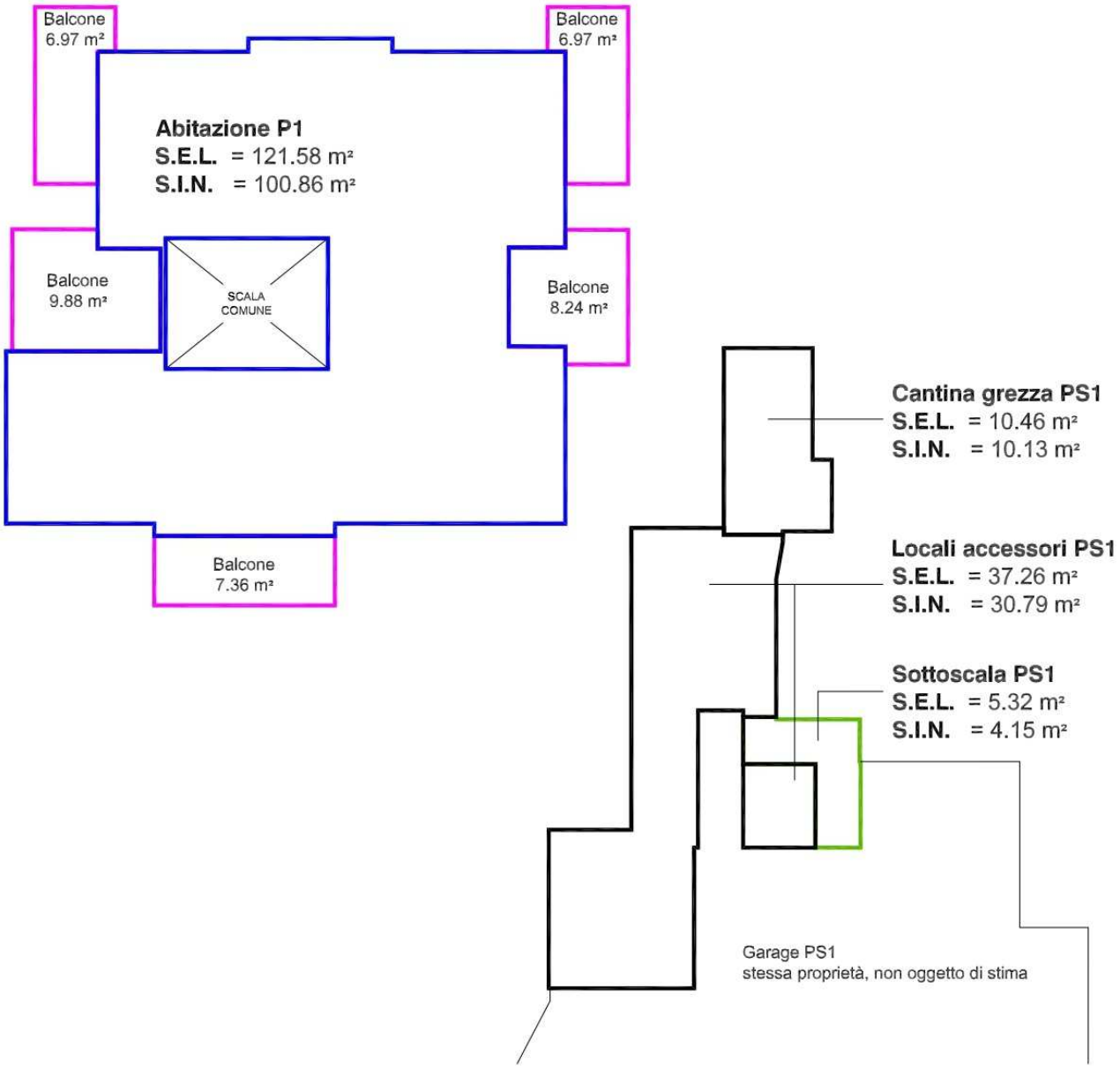
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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 Superficiari 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

Abitazione con locali accessori al PS1

Sub	Piano	Destinazione d'uso	Funzione	S.E.L. m² lordi	S.I.N. m² utili	Coefficiente di Ragguaglio su base S.E.L.	S.C.V. m² lordi
Sub 9	1	Abitazione	Principale	121,58	100,86	100%	121,58
		Balconi	Ornamento	39,42	39,42	30%	11,83
	S1	Locali accessori (cantine)	Accessoria	37,26	30,79	30%	11,18
		Cantina grezza	Accessoria	10,46	10,13	20%	2,09
		Sottoscala	Accessoria	5,32	4,15	10%	0,53
						TOTALE	147,21

Superficie commerciale arrotondata = 147.00 m²

2.4 Divisibilità dei beni

Beni dell'esecutato per la quota del 100% di piena proprietà, vendita predisposta in **UNICO LOTTO.**

3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

Catasto Terreni

Foglio 43, particella n. 208

Stralcio Estratto di mappa



Attualità

Foglio 43, particella 208, ENTE URBANO, superficie 440 m^2, Partita 1, R.D e R.A. Euro 0,00

Cronistoria ventennale particella 208

N.	Particella Originaria	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	**208** SEMIN ARBOR cl.3 440 m^2 R.D. L. 3.520 R.A. L. 4.840	**Impianto meccanografico** del 05/03/1977	----	dal 05/03/1977 **al 12/10/1994**
2	**208** SEMIN ARBOR cl.3 440 m^2 R.D. L. 3.520 R.A. L. 4.840	**VARIAZIONE D'UFFICIO** in atti dal 12/10/1994 T.M.77426/86 (n. 94.3/1993)	**208** ENTE URBANO Partita 1	dal 12/10/1994 **al 20/11/1999**
3	**208** ENTE URBANO Partita 1	**TIPO MAPPALE del 20/11/1999** in atti dal 20/11/1999 (n. 2742.1/1999)	**208** ENTE URBANO Partita 1	dal 20/11/1999 **al attualità**

Catasto Fabbricati

Foglio n. 43, particella 208, sub 9: Abitazione P1 con locali accessori al PS1

Attualità

Foglio 43, Particella 208, sub 9, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 156 m² Totale: escluse aree scoperte: 147 m², Rendita: Euro 680,43

Indirizzo: VIA DONATO BRAMANTE n. 7 Piano S1-1

Intestazione:

========== nata a FERMO (FM) il 07/01/1926 ========== Usufrutto 1/2

========== nato a FERMO (FM) il 28/07/1923 ========== Usufrutto 1/2

========== nato a FERMO (FM) il 19/06/1957 ========== Nuda proprietà 1/1

Cronistoria ventennale sub 9

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	**3** A/2 classe 4, vani 6,5, Rendita ------ Indirizzo: Via Bramante Donato piano 1-3	**COSTITUZIONE del 24/12/1986** in atti dal 17/09/1999 (n. 2362/C.2/1986)	----	dal 24/12/1986 al **01/01/1994**
2	**3** A/2 classe 4, vani 6,5, Rendita ------ Indirizzo: Via Bramante Donato piano 1-3	**VARIAZIONE del 01/01/1994** Variazione del quadro tariffario	**3** A/2 classe 4, vani 6,5, Rendita L. 1.007.500 Indirizzo: Via Bramante Donato piano 1-3	dal 01/01/1994 **al 13/12/1999**
3	**3** A/2 classe 4, vani 6,5, Rendita L. 1.007.500 Indirizzo: Via Bramante Donato piano 1-3 **5** C/6 classe 5, 150 m², Rendita L. 390.000 Indirizzo:Via Bramante Donato piano S1	**VARIAZIONE del 13/12/1999** in atti dal 13/12/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI F/3 ABITAZIONE (n. F01441.1/1999 *La variazione comprende anche il sub 5*	**9** A/2 classe 4, vani 8,5, Rendita Euro 680,43 Indirizzo: Via Donato Bramante n. 7 piano S1-1	dal 13/12/1999 **al 09/11/2015**
4	**9** A/2 classe 4, vani 8,5, Rendita Euro 680,43 Indirizzo: Via Donato Bramante n. 7 piano S1-1	**Variazione del 09/11/2015** Inserimento in visura dei dati di superficie	**9** A/2 classe 4, vani 8,5, Rendita Euro 680,43, Superficie Totale: 156 m² Totale: escluse aree scoperte** 147 m² Indirizzo: Via Donato Bramante n. 7 piano S1-1	dal 09/11/2015 **al attualità**

4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

I beni sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi.

1. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 1622 del 16/11/1981, P.E. 94/1981,** per la COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE in Via Bramante
2. **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (C.E.S.) n. 4/89 del 24/01/1989,** per DIFFORMITA' AL PIANO SEMINTERRATO
3. **AGIBILITA' non presente.**

4.2 Estremi Urbanistici

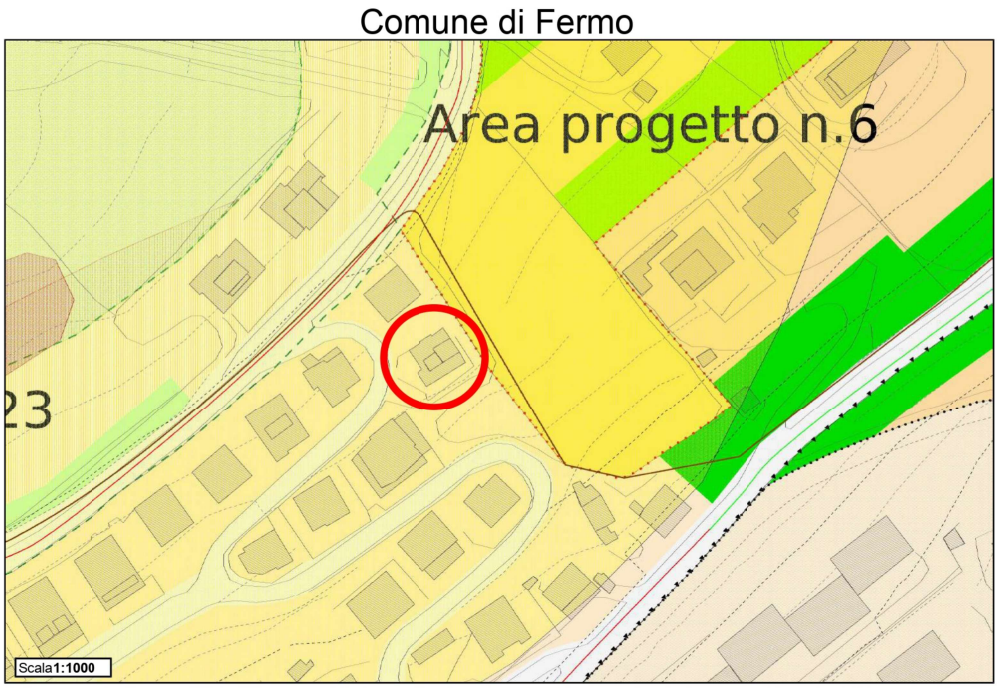
Nel P.R.G. VIGENTE del Comune di FERMO (FM) i beni in esame ricadono in

B1 Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) (art. 62 nt)	
Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello	
R2P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Medio (R2_P2)	
Frane_adozione_2016 F-22-5012	
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.



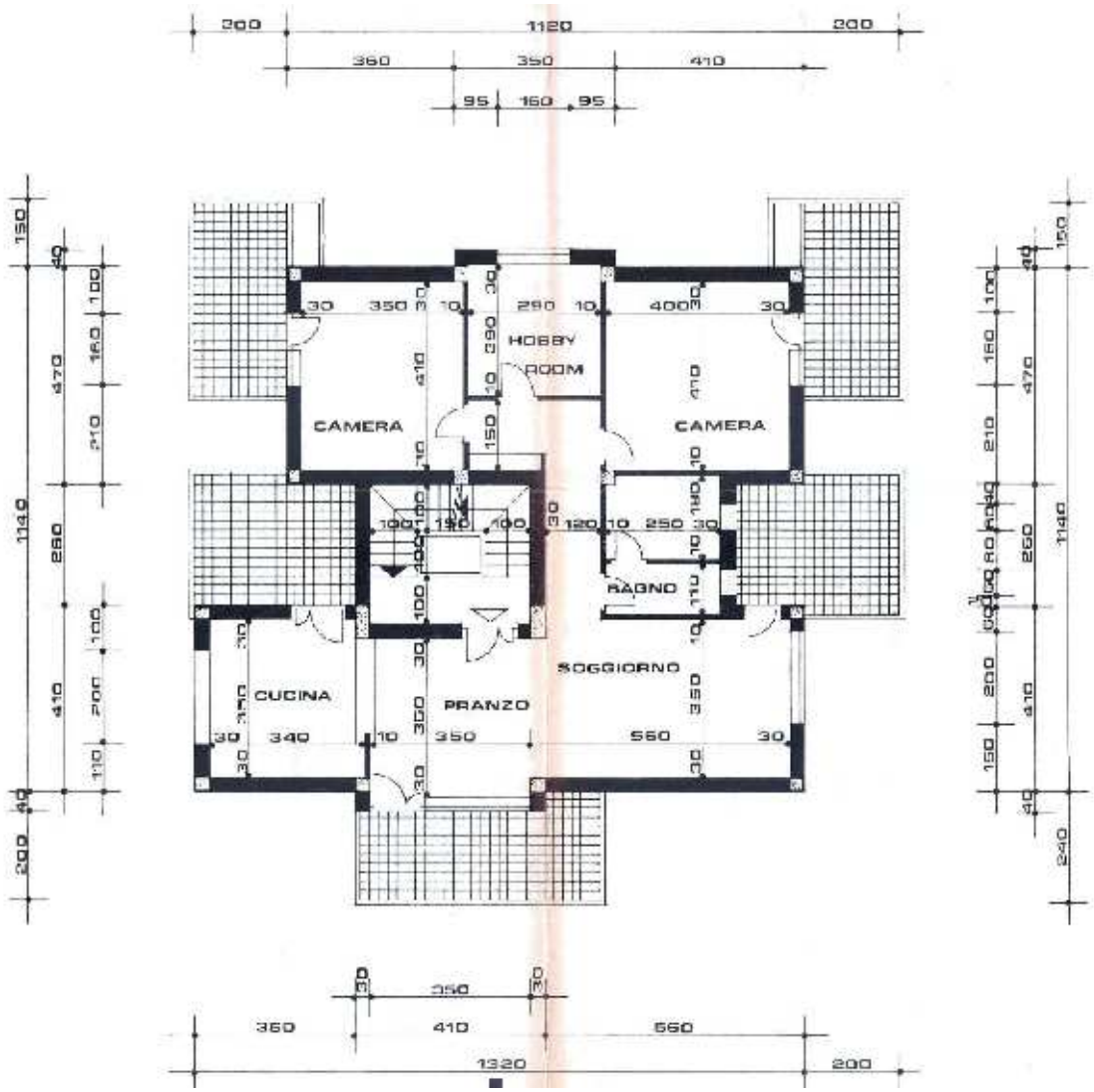
5.0 Giudizi di conformità

5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

Abitazione sub 9 al P1 con locali accessori al PS1.

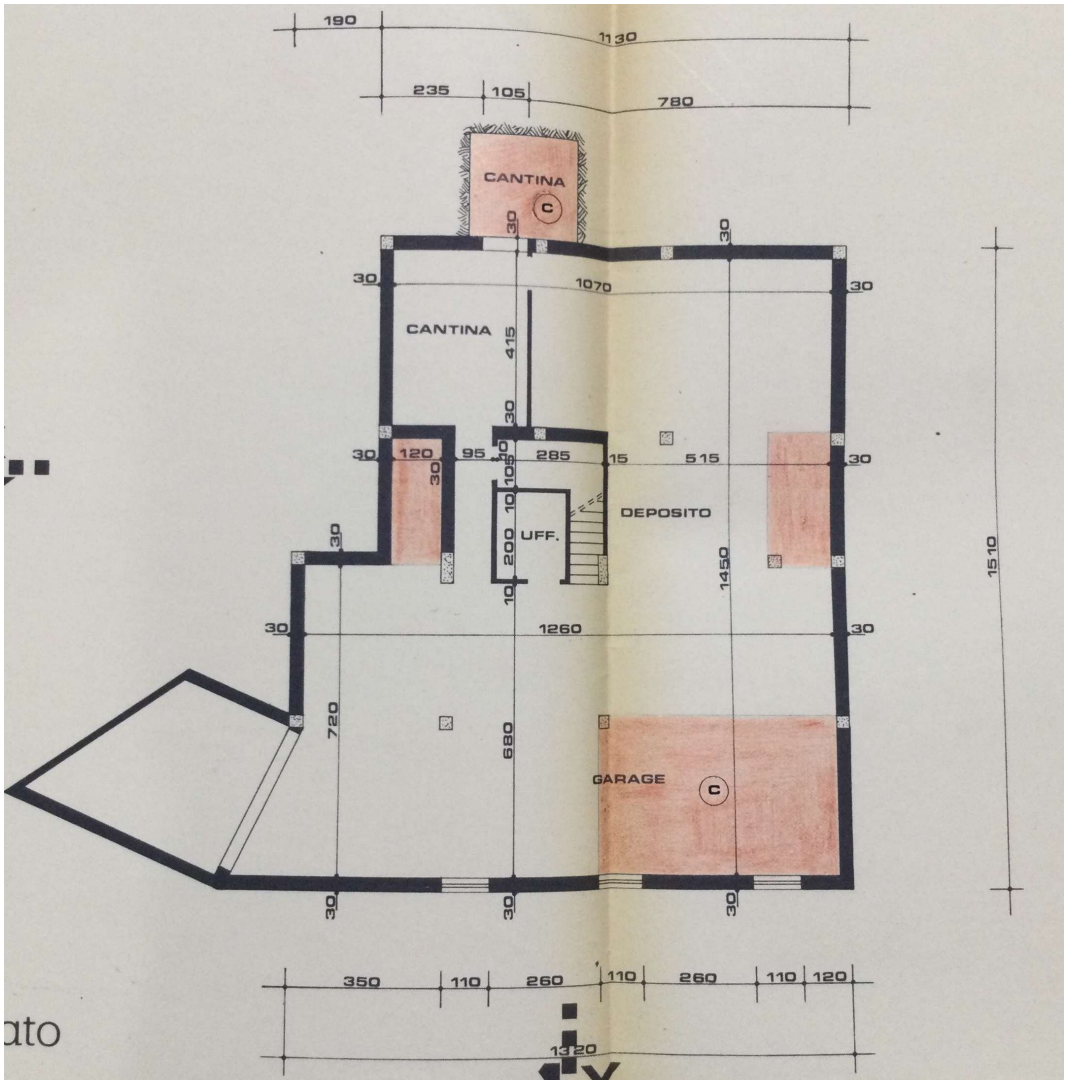
Titoli edilizi di riferimento:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1622 del 16/11/1981, P.E. 94/1981



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (C.E.S.) n. 4/89 del 24/01/1989

(Riguardante il PS1, comprendente i locali accessori all'abitazione sub 9 e **il garage sub 11 non oggetto della presente relazione**)

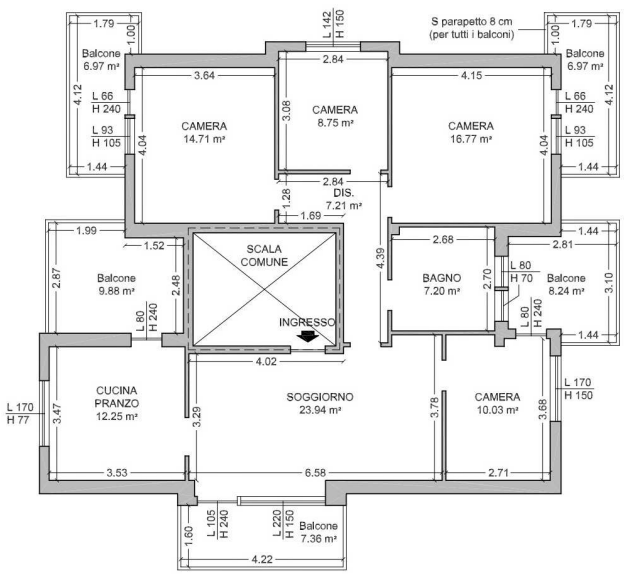


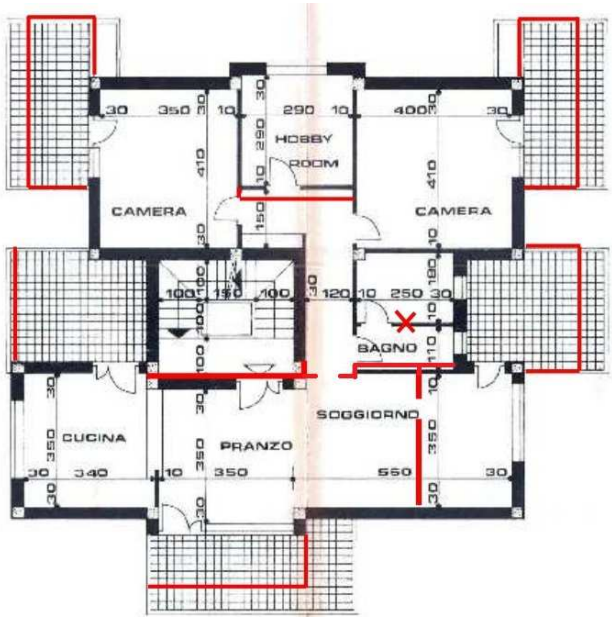
Il confronto tra lo stato in sito del bene e i titoli edilizi in atti ha evidenziato quanto segue:

1. difformità prospettiche (aperture finestrate difformi rispetto a quelle di progetto e balconi più piccoli rispetto a quanto in atti);
2. diversa disposizione interna dell'appartamento e del PS1 riguardante i locali accessori dell'abitazione;
3. differenze dimensionali lineari, di superficie e volume in sito nella tolleranza costruttiva del 4% (nel caso di unità immobiliare con superficie utile tra i 100 m^2 e 300 m^2, 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.

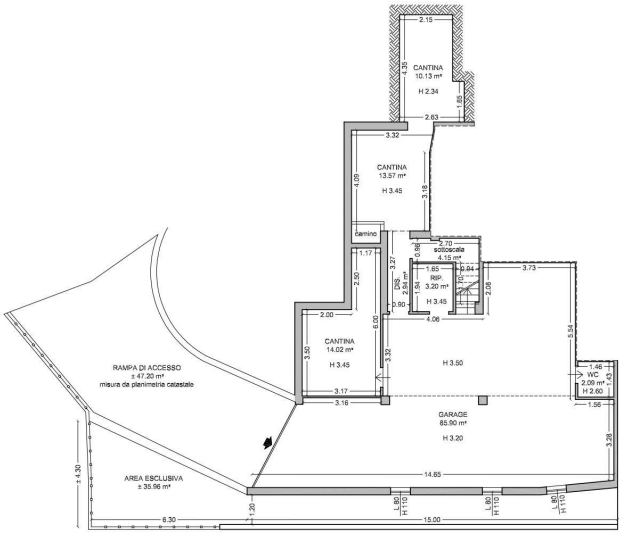
A seguire schema grafico esplicativo

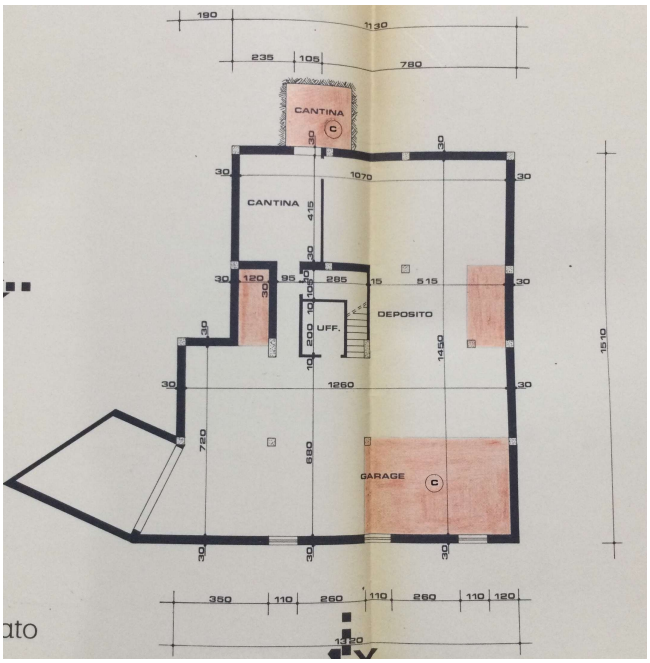
PIANO PRIMO





PIANO SOTTOSTRADA





Regolarizzazione delle difformità dell'Abitazione sub 9 comprensiva dei locali accessori al PS1.

(in merito al PS1, lo schema grafico del rilievo è riferito a tutto il piano, comprensivo anche del garage **non oggetto della presente relazione,** per uniformità di rappresentazione con l'elaborato grafico del condono n. 4/89 del 24/01/19899 riferito anch'esso a tutto il PS1)

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

SANZIONE PER DIFFORMITA' INTERNE ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI (pertinenze) = € 1.032,00

SANZIONE PER DIFFORMITA' ESTERNE ABITAZIONE = € 1.032,00

DIRITTI DI SEGRETERIA PER SCIA A SANATORIA = € 150,00

SPESE TECNICHE = € 2.500,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = € 4.714,00 arrotondato a **€ 5.000,00**

(da detrarre dal valore di stima)

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

CATASTO TERRENI

Mappa conforme.

CATASTO FABBRICATI

Abitazione sub 9 al P1 e PS1

Planimetria catastale non conforme rispetto allo stato dei luoghi.

In sito

- balconi dell'abitazione difformi rispetto a quanto in planimetria
- difformità interne nell'abitazione e nei locali accessori al PS1

Regolarizzazione delle difformità

Difformità regolarizzabili con variazione catastale - pacchetto DOCFA, D.M. 701/94 con redazione di nuova planimetria per il sub 9.

Costi di regolarizzazione presunti/stimati

REDAZIONE VARIAZIONE CON DOCFA AL C.F. = € 800,00

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

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = € 870,00 arrotondato a **€ 900,00**

(da detrarre dal valore di stima)

5.3 Conformità strutturale

Presso gli uffici del genio civile di ASCOLI PICENO sono presenti la denuncia dei lavori, i calcoli strutturali, la relazione a struttura ultimata. Non sono presenti la nomina del collaudatore e il collaudo statico

5.4 Conformità agibilità e regolarizzazione

AGIBILITA'/ABITABILITA' non presente nel fascicolo edilizio.

Regolarizzazione necessaria, ad avvenuta definizione delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, con produzione della seguente documentazione:

- RISPONDENZA IMPIANTO ELETTRICO E TERMO-IDRAULICO
- ACCATASTAMENTO
- ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA,
- COLLAUDO STATICO (non presente nel fascicolo c/o il Genio Civile di ASCOLI PICENO).

Costi di regolarizzazione stimati

COLLAUDO STATICO = € 2.000,00

ACCATASTAMENTO (già previsto nella regolarizzazione catastale) = € 0,00

RISPONDENZA IMPIANTO ELETTRICO E TERMO-IDRAULICO = € 800,00

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA = € 150,00

SPESE PRESENTAZIONE PRATICA AGIBILITA' = € 350,00

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

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = € 3.764,00 arrotondato a **€ 4.000,00**

(da detrarre dal valore di stima)

5.5 Attestazione di prestazione energetica

Assente.

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

Date le caratteristiche del bene in oggetto, rimaste sostanzialmente invariate, si riporta quanto stimato nella precedente perizia con il nuovo probabile valore di mercato **adeguato alla nuova superficie commerciale e ai nuovi costi delle regolarizzazioni edilizia e catastale, senza tenere conto del garage, non più oggetto di valutazione.**

Metodo di Stima come dalla perizia originaria

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 biennio dal 2022 al 2024.

Consultando la seguente banca dati

- **Comparabilitalia.it**

è scaturito che dal 2022 ad oggi, nelle vicinanze delle unità immobiliari in oggetto, sono state reperite compravendite di beni simili (comparabili A-B-C-D-E) a quelli in esame, come da schema seguente:



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

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

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).

Prezzo e Caratteristiche	***A***	***C***	***C***	***D***	***E***
Dati catastali	*F. 43, part. 477, sub --*	*F. 44, part. 775, sub --*	*F. 43, part. 802, sub --*	*F. 44, part. 784, sub --*	*F. 44, part. 280, sub --*
Data DAT compravendita	*---/10/2022*	*---/07/2022*	*---/06/2023*	*---/01/2023*	*---/04/2024*
Prezzo PRZ (€)	*175.000,00*	*230.000,00*	*96.000,00*	*170.000,00*	*85.000,00*
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	*130,85*	*137,80*	*72,10*	*115,85*	*76,65*
pMED (€/mq)	*1.337,41*	*1.669,09*	*1.333,61*	*1.467,41*	*1.108,94*

$$pMED = \frac{\sum pMED_l}{n} = ¿\ € \ 1.382,29$$

Arrotondabile a **€ 1.390,00/m²**

Aggiustamenti (art. 569 c.p.c.)

1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione = 1,00
2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile occupato = 0,95
3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. = 0,90
4. **Valore di stima aggiustato e arrotondato** = € 1.390,00/m² x 0,86 = **€ 1.200,00/m²**

in linea anche con le quotazioni dell'O.M.I. riferite al secondo semestre 2025, ultimi dati disponibili, con il valore minimo di € 1.200,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale

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	€/m²	1.200,00
Sc	Superficie Commerciale	m²	147.00
Vpm	Valore probabile di mercato (previsionale)	€	**176.400,00**
-1	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	**€**	**5.000,00**
-2	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	**€**	**900,00**
-3	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	**€**	**4.000,00**
-4	Spese condominiali scadute e insolute	**€**	**0,00**
	TOTALE	€	166.500,00
	arrotondato a	**€**	**170.000,00**
	diconsi euro "centosettantamila/00"		

****

ALTIDONA, 11/08/2026

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)