



Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

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

PRELIOS CREDIT SERVICING SPA più 1

contro

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

LOTTO C
EDIFICIO E ACCESSORIO

Giudice delegato:

Dott.ssa Lucia ROCCHI

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: mrapiattoni@gmail.com

PEC: marco.piattoni1@geopec.it

Premessa

I beni oggetto della procedura esecutiva sono i seguenti:

- **Appartamento di civile abitazione al P1 e locali accessori al PS1**

FERMO (FM), Via Donato Bramante civ. 7, Catasto Fabbricati Fog. 43, part. 208, sub 9

Garage al PS1

FERMO (FM), Via Donato Bramante civ. 7, Catasto Fabbricati Fog. 43, part. 208, sub 11

Esecutato: ***** FERMO (FM) 19/06/1957 ***** Nuda proprietà 1/1

- **Appartamento di civile abitazione al P2**

FERMO (FM), Via Donato Bramante civ. 10/C, Catasto Fabbricati Fog. 43, part. 477, sub 9

Garage al PS1

FERMO (FM), Via Donato Bramante snc, Catasto Fabbricati Fog. 43, part. 477, sub 10

Garage al PS1

FERMO (FM), Via Donato Bramante snc, Catasto Fabbricati Fog. 43, part. 477, sub 11

Esecutato: ***** FERMO (FM) 19/06/1957 ***** Proprietà 1/1

- **Edificio di civile abitazione ai PT e P1 con locale accessorio al PT**

FERMO (FM), Contrada Bore di Tenna civ. 72, Catasto Fabbricati Fog. 27, part. 135, sub ---

Esecutati: ***** FERMO (FM) 19/06/1957 ***** Proprietà 1/2 r.s.b.

***** BULGARIA (EE) 11/01/1963 ***** Proprietà 1/2 r.s.b.

Considerato che

- i beni sono già fisicamente e catastalmente individuati e censiti;
- le relative proprietà sono eseguite con quota del 100%;
- commercialmente è preferibile immettere i beni così identificati nel mercato immobiliare

la Consulenza Estimativa Giudiziarica verrà predisposta suddividendo i beni nei seguenti lotti:

LOTTO A Appartamento P1 e locali accessori PS1 + Garage al PS1 (Fog. 43, part. 208, sub 9-11)
Via Bramante n. 7

LOTTO B Appartamento di civile abitazione al P2 + Garage PS1 (Fog. 43, part. 477, sub 9-10)
Garage PS1 (Fog. 43, part. 477, sub 11)
Via Bramante n. 7

LOTTO C Edificio di civile abitazione PT e P1 + accessorio PT (Fog. 27, part. 135, sub ---)
C.da Bore di Tenna n. 72

A seguire

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

Struttura Rapporto Estimativo		Pag.
- Assunzioni e riserve		4
- Controllo completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2		5
- Relazione Estimativa		6-31
1.0 Identificazione dei beni – proprietà/quota – possesso – formalità – opzione IVA		9-13
1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura		9
1.2 Confini		12
1.3 Parti comuni		12
1.4 Possesso/uso		12
1.5 Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i		12
1.6 Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72		13
2.0 Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità		13-20
2.1 Descrizione immobili		13
2.2 Servitù		18
2.3 Consistenze metrica e commerciale		18
2.4 Divisibilità dei beni		20
3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale		20-22
4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici		23-24
4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità		23
4.2 Estremi urbanistici		23
5.0 Giudizi di conformità		24-28
5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione		24
5.2 Conformità catastale e regolarizzazione		27
5.3 Conformità strutturale		28
5.4 Conformità agibilità e regolarizzazione		28
5.5 Attestazione di prestazione energetica		28
6.0 Dati e oneri condominiali		28
7.0 Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico-archeologico – etnografico		28
8.0 Valutazione di mercato		28-31
Allegati (files separati)		
A1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	A4 DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE
A2	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA- URBANISTICA	
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** 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.**

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

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

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

- la storia ultraventennale degli atti di acquisto del bene 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 Sostitutiva 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

LOTTO C

LOTTO A: FERMO (FM) - Via Donato Bramante - LOTTO B: FERMO (FM) – Via Donato Bramante

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

Garage al PS1

FERMO (FM), Via Donato Bramante civ. 7
Fog. 43, part. 208, sub 11

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 ---

LOTTO C

Edificio di civile abitazione ai PT e P1, Locale accessorio al PT (staccato)



Abitazione



Accessorio

INQUADRAMENTO GENERALE

Latitudine 43°10'58.25"N - Longitudine 13°42'20.71"E



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

Fabbricato colonico costituito da una abitazione al P1 e da locali accessori al PT, con accessorio staccato al PT nella corte del fabbricato, in C.da Bore di Tenna n. 72, a nord del territorio comunale vicino al fiume Tenna, in zona agricola, isolati e lontani da qualsiasi servizio, pubblico e/o privato.

Catastalmente censiti ai

Catasto Terreni (Particella)

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito	
				Dominicale	Agrario
27	135	Ente Urbano	3862 m²	---	---

Catasto Fabbricati (Unità Immobiliare)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
27	135	---	A/2	1	9,5 vani	Totale: 173 m² Totale: escluse aree scoperte 161 m²	Euro 279,66
Indirizzo		CONTRADA BORE DI TENNA n. 72 Piano T-1					
Intestazione		***** nato a FERMO (FM) il 19/06/1957 ***** Proprietà 1/2 in r.s.b. ***** nata in BULGARIA (EE) il 11/01/1963 ***** Proprietà 1/2 in r.s.b.					

sono per la

quota del 50% di piena proprietà ciascuno e per l'intero

dei sig.ri

***** nato a FERMO (FM) il 19/06/1957 ***** Proprietà 1/2 in r.s.b.

***** nata in BULGARIA (EE) il 11/01/1963 ***** Proprietà 1/2 in r.s.b.

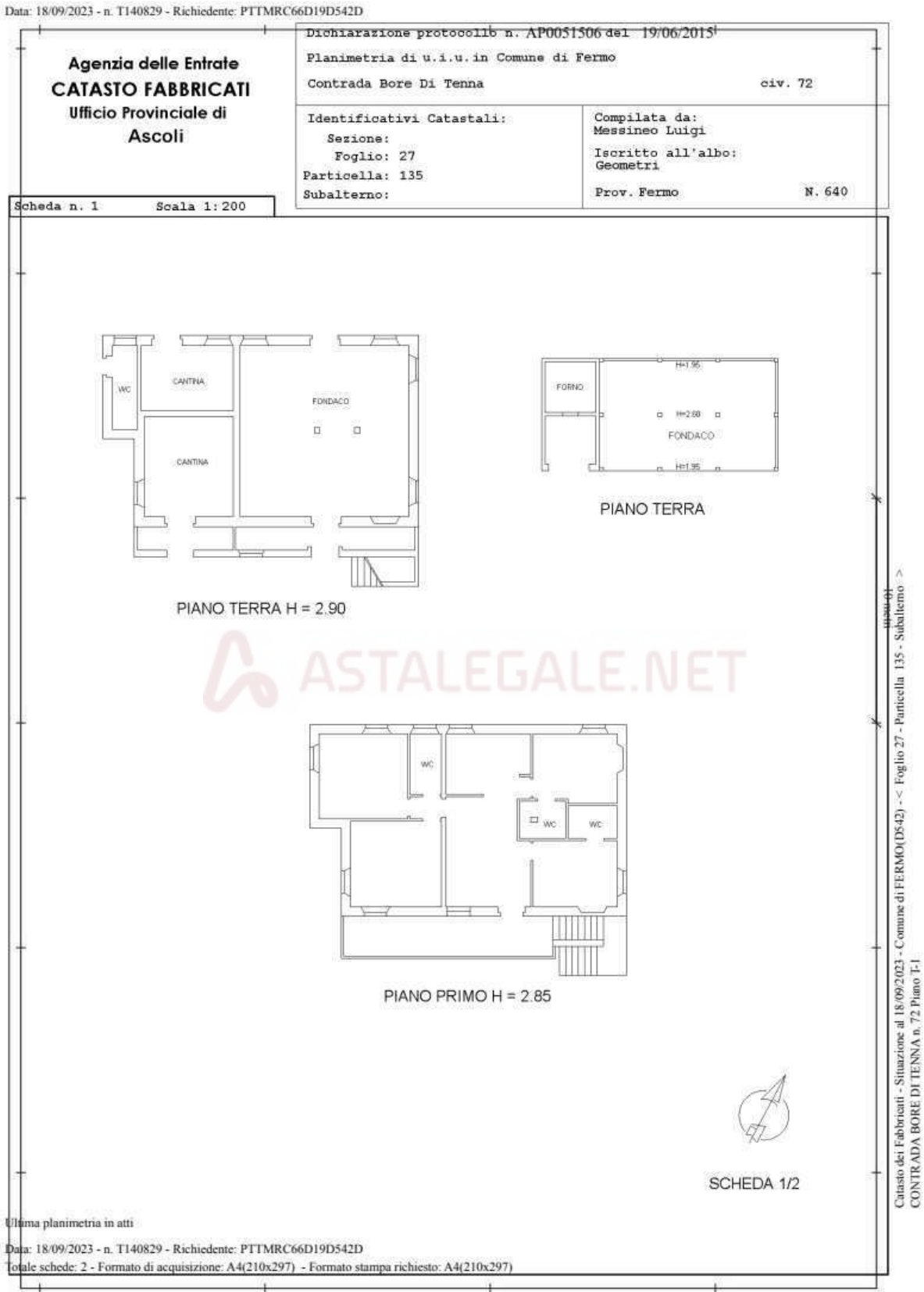
in virtù del seguente titolo

- atto pubblico di compravendita del 30/04/2009** a rogito del Notaio Maria Elisa D'ANDREA, repertorio 3081/2133, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di FERMO (FM) il 06/05/2009 al n. 2341 Reg. Part., con il quale gli esecutati acquistarono l'immobile in esame dai signori ***** (nuda proprietà per 1/2 ciascuno)

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

N.B. Si rileva che in aderenza all'accessorio staccato dall'abitazione e nella corte sono presenti altri corpi di fabbrica non rientranti nella procedura esecutiva (trattati al successivo punto 2.1).

Planimetria catastale



Architectural floor plan of the first floor (Primo Piano) showing the layout of the building. The plan includes the following rooms and dimensions:

- LOCALE TECNICO:** 12.42 m², H 3.05, L 4.14, H 3.00.
- CANTINA:** 18.26 m², H 2.94, L 3.97, H 4.60.
- CANTINA:** 58.96 m², H ± 3.50, L 7.63, H 11.25.
- DISIMPEGNO:** 13.58 m², H 2.00, L 9.24, H 1.47.
- Sottoscala:** ±5.00 m².
- WC:** 4.10 m², H 2.94, L 3.76, H 1.09.
- Merciapiede:** 56.34 m².

The plan also shows various structural elements and dimensions, including walls, doors, and windows. The overall dimensions of the building are 14.10m by 11.25m.

The floor plan shows a rectangular apartment layout. At the top left is a 'CAMERA' (13.64 m²) with a window of L 93 x H 135. To its right is a 'BAGNO' (4.77 m²) with a window of L 93 x H 135. Below the bedroom is another 'CAMERA' (15.31 m²) with a window of L 100 x H 135. To the right of the bathroom is a 'Dis.' (1.32 m²) and a 'WC' (3.18 m²). The central 'SOGGIORNO' (20.03 m²) has a large window of L 92 x H 212 and a fireplace. To its right is a 'CAMERA' (10.56 m²) with a window of L 100 x H 140. At the top right is a 'CUCINA' (7.37 m²) with a window of L 100 x H 140. To its right is another 'CAMERA' (11.20 m²) with a window of L 100 x H 140. At the bottom left is a 'Terrazza' (17.69 m²) with a window of L 100 x H 135. The plan also shows a staircase and various other dimensions for walls and openings.

[illegible]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2 Confini

NORD particelle 140-134; EST particelle 134-141; SUD particelle 136-138-141; OVEST particella 136. Tutte le particelle confinanti sono terreno agricolo, proprietà *****.

1.3 Parti comuni

Bene intestato ad unica ditta e catastalmente censito con unica particella e senza subalterno, non sono presenti parti comuni.

1.4 Possesso/uso

Il bene è occupato e in uso dagli esecutati.

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

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità, come da certificazione notarile in atti del 24/01/2022:

1. IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA il 06/05/2009 – Reg. Part. 817

per € 636.000,00 a favore della “BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.” con sede in ROMA contro ***** per i beni LOTTO B, foglio 43, part. 477 e contro ***** e ***** per i diritti di 1/2 ciascuno **per i beni in esame LOTTO C foglio 27, part. 135**, a garanzia di MUTUO di € 318.000,00 concesso a ***** con atto a rogito del Notaio Maria Elisa D'ANDREA del 30/04/2009, Repertorio 3082/2134

2. IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA il 18/12/2012 – Reg. Part. 1482

per € 33.000,00 a favore della “CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.” con sede in FERMO contro ***** per i beni LOTTO B, foglio 43, part. 477 e per i beni LOTTO A, foglio 43, part. 208, contro ***** e ***** per l'usufrutto per i beni LOTTO A e contro ***** e ***** per i diritti di 1/2 ciascuno **per i beni in esame LOTTO C foglio 27, part. 135**, in virtù di Decreto Ingintivo del tribunale di FERMO del 14/12/2012, Repertorio 1045/2012

3. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE TRASCRITTA il 13/01/2014– Reg. Part. 169

Atto a rogito del Notaio Alessandro MORI del 10/01/2014, Repertorio 17935/7546, gravante su tutti i beni oggetto della procedura LOTTI A-B-C

4. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 19/05/2014 – Reg. Part. 2604

a favore della “BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.” con sede in ROMA contro ***** per i beni LOTTO B, foglio 43, part. 477 e contro ***** e ***** per i diritti di 1/2 ciascuno **per i beni in esame LOTTO C foglio 27, part. 135**

5. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE ISCRITTA il 15/03/2017 – Reg. Part. 286

per € 454.265,42 a favore di “EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.” con sede in ROMA contro ***** per i beni LOTTO B, foglio 43, part. 477 e per la nuda proprietà dei beni LOTTO A, foglio 43, part. 208 e per i diritti di 1/2 **per i beni in esame LOTTO C, foglio 27, part. 135**

6. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 01/12/2021 – Reg. Part. 7767

a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A." con sede in FERMO contro ***** per i beni LOTTO B, foglio 43, part. 477 e per i beni LOTTO A, foglio 43, part. 208 e contro ***** e ***** per i diritti di 1/2 ciascuno per i beni in esame LOTTO C, foglio 27, part. 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

Fabbricato colonico e accessorio staccato dall'edificio siti in zona agricola in C.da Bore di Tenna civ. 72, su un versante collinare nella porzione nord del comune di FERMO, vicini al fiume TENNA, ai quali si accede tramite una strada non asfaltata che parte dalla SP Lungo TENNA.

Il fabbricato, presumibilmente ante 1967, si articola sui PT-1, presenta una struttura mista in muratura e c.a. con solai in laterocemento, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole e pareti intonacate, completato da un marciapiede in cls che corre tutto lungo il perimetro.

L'accessorio, di circa 41.00 m² lordi, deriva dalla ristrutturazione di una vecchia porcilaia ed è costituito da un corpo in muratura con tetto in coppi (forno e locale antistante) e da un locale con pavimento in cls, tetto in legno impermeabilizzato, pareti est e nord in muratura e legno e parete sud aperta, provvista di "pannelli" in plastica per la chiusura, rimovibili.

Il resto della particella è corte dell'edificio sistemata a verde e passaggi di manovra, con la presenza, vicino all'angolo sud-ovest dell'edificio, di un pozzo irriguo (secco o quasi d'estate) denunciato alla Provincia di ASCOLI PICENO il 08/08/1994 con prot. 4772 e identificato con codice univoco regionale 19666 (attualmente la competenza è della REGIONE MARCHE).

Stato manutentivo del fabbricato: discreto/buono per la parete sud, appena sufficiente per i restanti fronti

Stato manutentivo dell'accessorio: buono per la sua destinazione (svago, ricreativo).

ABITAZIONE P1 CON LOCALI ACCESSORI AL PT

Abitazione al P1 di circa 115 m² lordi e 91 m² utili – costituita da soggiorno-cucina-pranzo, n. 4 camere da letto (1 con soppalco in legno), n. 1 bagno principale con finestra e n. 2 wc ciechi a servizio delle camere da letto a est, con tutti gli ambienti abitativi dotati di finestre che assicurano la ventilazione

e illuminazione naturali. L'ingresso all'abitazione avviene dalla terrazza di **circa 18 m²** posta sulla parete sud, raggiungibile dal PT con la scala esterna scoperta.

H interna prevalente:	2.70 m
Pavimenti:	ceramica/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: acqua calda garantita da pannelli solari sulla copertura e da scaldabagno elettrico; termico: predisposizione impianto di riscaldamento per split con passaggio delle tubazioni nel sottotetto; no radiatori, gpl, metano; idrico: allaccio al CIIP con presenza di serbatoi di accumulo nel locale tecnico al PT e autoclave per la veicolazione dell'acqua ai locali, causa poca pressione di esercizio; fognario: <u>smaltimento acque reflue domestiche con fossa settica.</u>
Conformità impianti:	da verificare ed eventualmente adeguare se necessario.
Stato manutentivo:	sufficiente/Buono
Luminosità/affacci:	più che buoni con vista aperta sulla campagna
Classe energetica:	assente
Criticità:	i due piccoli bagni a servizio delle camere da letto poste a est (un wc per camera) presentano una altezza interna di 2.20 m, non conforme a quella minima di 2.40 m prevista dagli standards igienico sanitari ai sensi del DM 5 luglio 1975

LOCALI ACCESSORI AL PT

Locali accessori di circa 130 m² lordi e 105 m² utili costituiti da due cantine, un locale tecnico dove sono alloggiati i serbatoi dell'acqua, un w.c. a ovest e un "corridoio" di ingresso a sud che disimpegna le due cantine, con la più grande che presenta una altezza di circa 3.50 m dovuta a lavori non completati che hanno interessato il piano di calpestio (scavo non ripristinato, non formazione di massetto).

H interna:	varie, con minimo 2.90 m (vedere schema grafico al punto 1.1)
Pavimenti:	wc in ceramica, cantine e locale tecnico in cls grezzo
Pareti:	intonacate
Infissi:	porte in legno, finestre telaio in legno
Impianti:	elettrico
Conformità impianti:	da verificare ed eventualmente adeguare se necessario.
Stato manutentivo:	discreto
Classe energetica:	assente



ABITAZIONE LATO OVEST



ABITAZIONE LATO SUD-EST



ABITAZIONE LATO NORD-EST



LOCALE ACCESSORIO PT



LOCALE ACCESSORIO PT



BAGNO PT, LATO OVEST



ABITAZIONE P1: SOGGIORNO-PRANZO



ABITAZIONE P1: CUCINA



ABITAZIONE P1: CAMERA LETTO SUD-OVEST



ABITAZIONE P1: CAMERA LETTO SUD-EST



ABITAZIONE P1: CAMERA LETTO CON SOPPALCO



ABITAZIONE P1: BAGNO PRINCIPALE



ACCESSORIO STACCATO PT



INTERNO ACCESSORIO PT

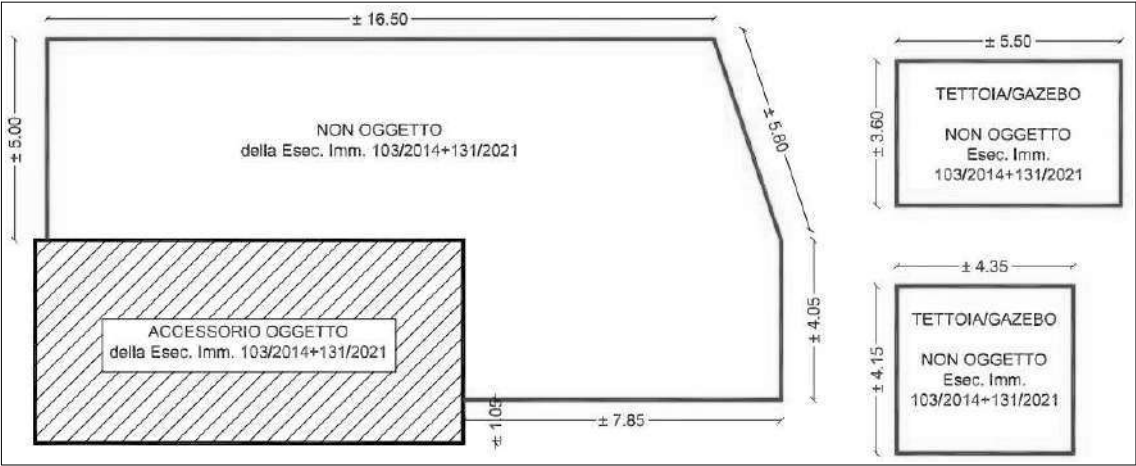
Immobili non oggetto della procedura esecutiva e presenti nella particella 135

All'interno del lotto particella 135 sono presenti dei corpi di fabbrica realizzati e/o rimaneggiati dall'attuale proprietà, non accatastati, non ricadenti nella procedura esecutiva e **con lo stato di fatto non legittimato da alcun titolo edilizio abilitativo** (cfr. al punto 5.1, conformità edilizia).



Seguono schema grafico dimostrativo e fotografie stato di fatto

(in rosso gli accessori non oggetto della Esecuzione Immobiliare 103/2014 + 131/2021)



TETTOIA CHIUSA/GAZEBO



TETTOIA CHIUSA/GAZEBO



ACCESSORIO PT



ACCESSORIO PT



ACCESSORIO PT



ACCESSORIO PT

2.2 Servitù

Servitù a favore: strada di accesso esistente dalla SP Lungo Tenna alla proprietà.

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:

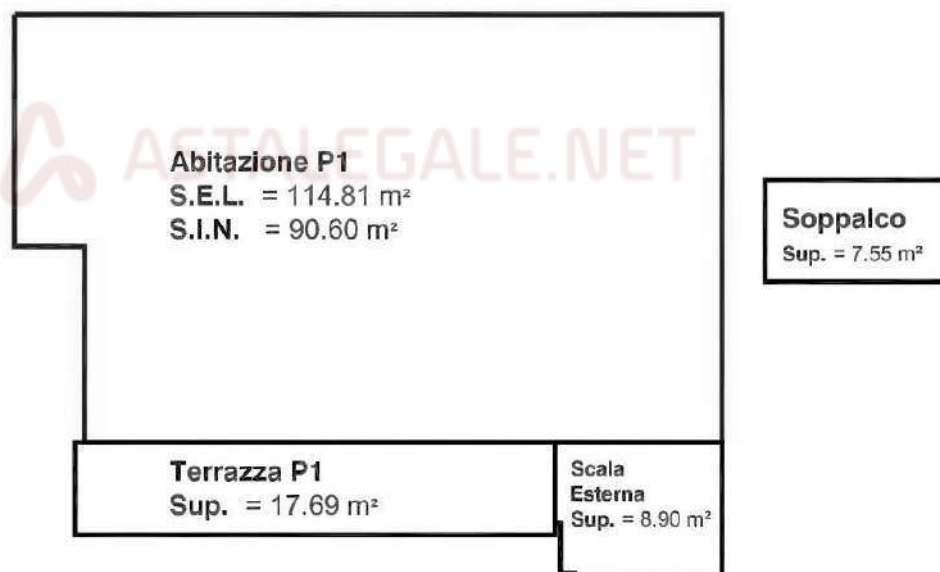
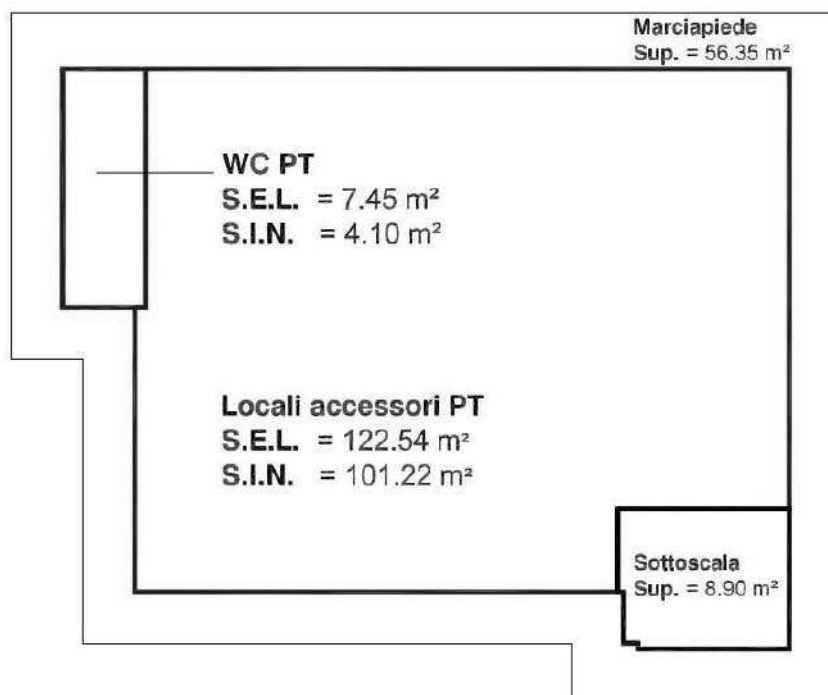
- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, 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

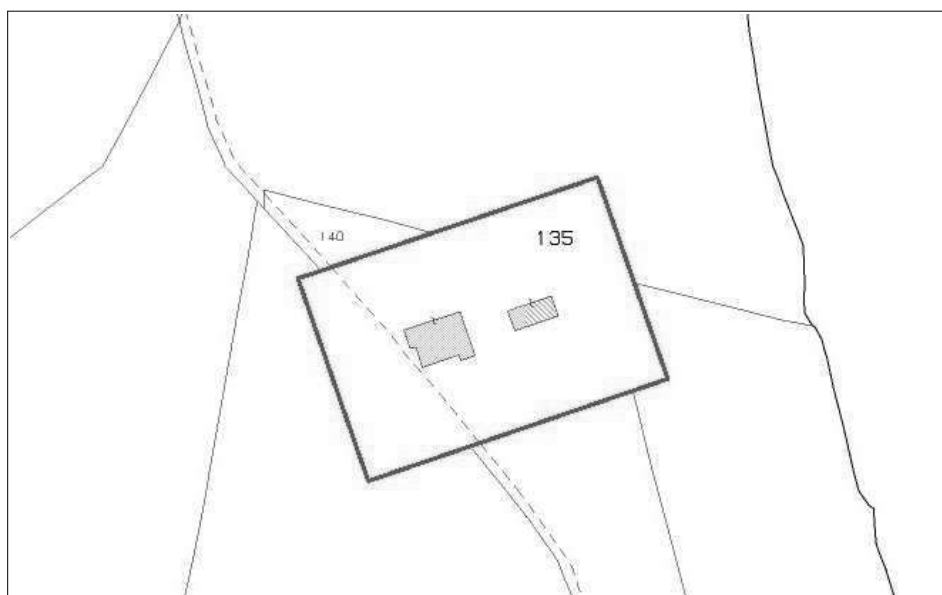


Calcolo superficie commerciale

Sub	Piano	Destinazione d'uso	Funzione	S.E.L. m ² lordi	S.I.N. m ² utili	Coefficiente di Ragguaglio su base S.E.L.	S.C.V. m ² lordi
---	1	Abitazione	Principale	114,81	90,60	100%	114,81
		Terrazza	Ornamento	17,69	17,69	30%	5,31
		Scala esterna	Accessoria	8,90		15%	1,34
		Soppalco	Accessoria	7,55	7,55	25%	1,89
	T	Locali accessori	Accessoria	122,54	101,22	30%	36,76
		W.C.	Principale	7,45	4,10	100%	7,45
		Sottoscala	Accessoria	8,90		10%	0,89
		Marciapiede	Ornamento	56,35		10%	5,64
		Accessorio staccato – forno	Accessoria	13,00	9,80	25%	3,25
		Accessorio staccato – locale	Accessoria	40,80	39,90	30%	12,24
						TOTALE	189,57

Superficie commerciale arrotondata =**190.00 m²****2.4 Divisibilità dei beni**

Proprietà dei beni in carico agli esecutati per la quota del 50% ciascuno di piena proprietà per l'intero, vendita predisposta in **UNICO LOTTO**.

3.0**Dati e cronistoria catastale ventennale****Catasto Terreni****Foglio 27, particella n. 135****Stralcio Estratto di mappa**

Attualità

Foglio 27, particella 135, ENTE URBANO, superficie 3862 m², Partita 1, R.D e R.A. Euro 0,00

Cronistoria ventennale particella 135

N.	Particella Originaria	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	13 SEMIN ARBOR cl.4 1 48 00 m ² R.D. L. 103.600 R.A. L. 148.000 Partita 5131	Impianto meccanografico del 05/03/1977	----	dal 05/03/1977 al 24/09/2002
2	13 SEMIN ARBOR cl.4 1 48 00 m ² R.D. L. 103.600 R.A. L. 148.000 Partita 5131	Variazione del 24/09/2002 Pratica n. 119936 in atti dal 24/09/2002 (n. 2334.1/2002)	135 SEMIN ARBOR cl.4 650 m ² R.D. Euro 2,35 R.A. Euro 3,36 Partita	dal 24/09/2002 al 24/09/2002
3	135 SEMIN ARBOR cl.4 650 m ² R.D. Euro 2,35 R.A. Euro 3,36 Partita	Tipo Mappale del 24/09/2002 Pratica n. 119936 in atti dal 24/09/2002 (n. 2334.1/2002)	135 ENTE URBANO 650 m ² R.D. Euro ---- R.A. Euro ---- Partita 1	dal 24/09/2002 al 24/09/2002
4	135 ENTE URBANO 650 m ² R.D. Euro ---- R.A. Euro ---- Partita 1	Tipo Mappale del 24/09/2002 Pratica n. 119936 in atti dal 24/09/2002 (n. 2334.1/2002) <i>COMPRENDE le particelle N. 137,139,142</i>	135 ENTE URBANO 3862 m ² R.D. Euro ---- R.A. Euro ---- Partita 1	dal 24/09/2002 al attualità

Catasto Fabbricati

Foglio n. 27, particella 135

Attualità

Foglio 27, Particella 135, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 173 m² Totale: escluse aree scoperte: 161 m², Rendita: Euro 279,66

Indirizzo: CONTRADA BORE DI TENNA n. 72 Piano T-1

Intestazione: ***** nato a FERMO (FM) il 19/06/1957 ***** Proprietà 1/2 in r.s.b.; ***** nata in BULGARIA (EE) il 11/01/1963 ***** Proprietà 1/2 in r.s.b.

Cronistoria ventennale particella 135

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	135 A/3 classe 1, 8 vani, Rendita Euro 119,82	COSTITUZIONE del 27/05/2003 Pratica n. 88498 in atti dal 27/05/2003 (n. 1036.1/2003) Indirizzo: CONTRADA BORE DI TENNA n. 72 Piano T-1 <i>classamento e rendita proposti</i>	----	dal 27/05/2003 al 27/05/2003
2	135 A/3 classe 1, 8 vani, Rendita Euro 119,82	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2003 Pratica n. 88498 in atti dal 27/05/2003 (n. 1036.1/2003) Indirizzo: CONTRADA BORE DI TENNA n. 72 Piano T-1 <i>classamento e rendita rettificati</i>	135 A/3 classe 3, 8 vani, Rendita Euro 169,40	dal 27/05/2003 al 19/06/2015
3	135 A/3 classe 3, 8 vani, Rendita Euro 169,40	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/06/2015 Pratica n. AP0051506 in atti dal 19/06/2015 (n. 6402.1/2015) Indirizzo: CONTRADA BORE DI TENNA n. 72 Piano T-1	135 A/2 classe 1, 9,5 vani, Rendita Euro 279,66	dal 19/06/2015 al 09/11/2015
4	135 A/2 classe 1, 9,5 vani, Rendita Euro 279,66	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie Indirizzo: CONTRADA BORE DI TENNA n. 72 Piano T-1	135 A/2 classe 1, 9,5 vani, Rendita Euro 279,66 Sup. Catastale: Totale: 173 m ² Totale: escluse aree scoperte: 161 m ²	dal 09/11/2015 al 20/06/2016
5	135 A/2 classe 1, 9,5 vani, Rendita Euro 279,66 Sup. Catastale: Totale: 173 m ² Totale: escluse aree scoperte: 161 m ²	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2016 Pratica n. AP0055274 in atti dal 20/06/2016 (n. 13744.1/2016) Indirizzo: CONTRADA BORE DI TENNA n. 72 Piano T-1	135 A/2 classe 1, 9,5 vani, Rendita Euro 279,66. Sup. Catastale: Totale: 173 m ² Totale: escluse aree scoperte: 161 m ²	dal 20/06/2016 al attualità

4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

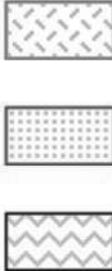
4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

I titoli abilitativi seguenti, estratti dalla documentazione in atti c/o l'U.T.C. di FERMO, riguardano esclusivamente l'abitazione e non l'accessorio staccato al PT, in quanto per quest'ultimo non è presente alcuna pratica edilizia (accessorio già esistente prima del 1967).

- **D.I.A. Prot. 45971 del 21/12/2009 - P.E. 737/2009**, per MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO dell'edificio con la previsione di costruire un porticato al PT. **Soggetta all'ordinanza prot. 3166 del 26/01/2010** di non effettuare i lavori a causa di carenze documentali e procedurali della pratica.
- **D.I.A. Prot. 5753 del 10/02/2010 - P.E. 139/2010**, per MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO. Inizio lavori in data 06/04/2010, comunicato in data 07/04/2010 con termine degli stessi entro il 07/04/2013. Lavori non completati nei termini di legge. Richiesta proroga per ultimazione dei lavori, prot. 12234 del 08/04/2013, rigettata in quanto la stessa non poteva essere richiesta per una D.I.A., ma solo per un titolo abilitativo (P.D.C., Concessione Edilizia) rilasciato da un Ente. **LAVORI NON COMPLETATI.**
- **S.C.I.A. Prot. 9338 del 11/03/2014 - P.E. 95/2014** (ultimo titolo edilizio relativo al bene in esame) per MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO per completamento e variante dei lavori della D.I.A. P.E. 139/2010;
- **FINE LAVORI** non presente in atti;
- **AGIBILITA'** non presente in atti;

4.2 Estremi Urbanistici

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

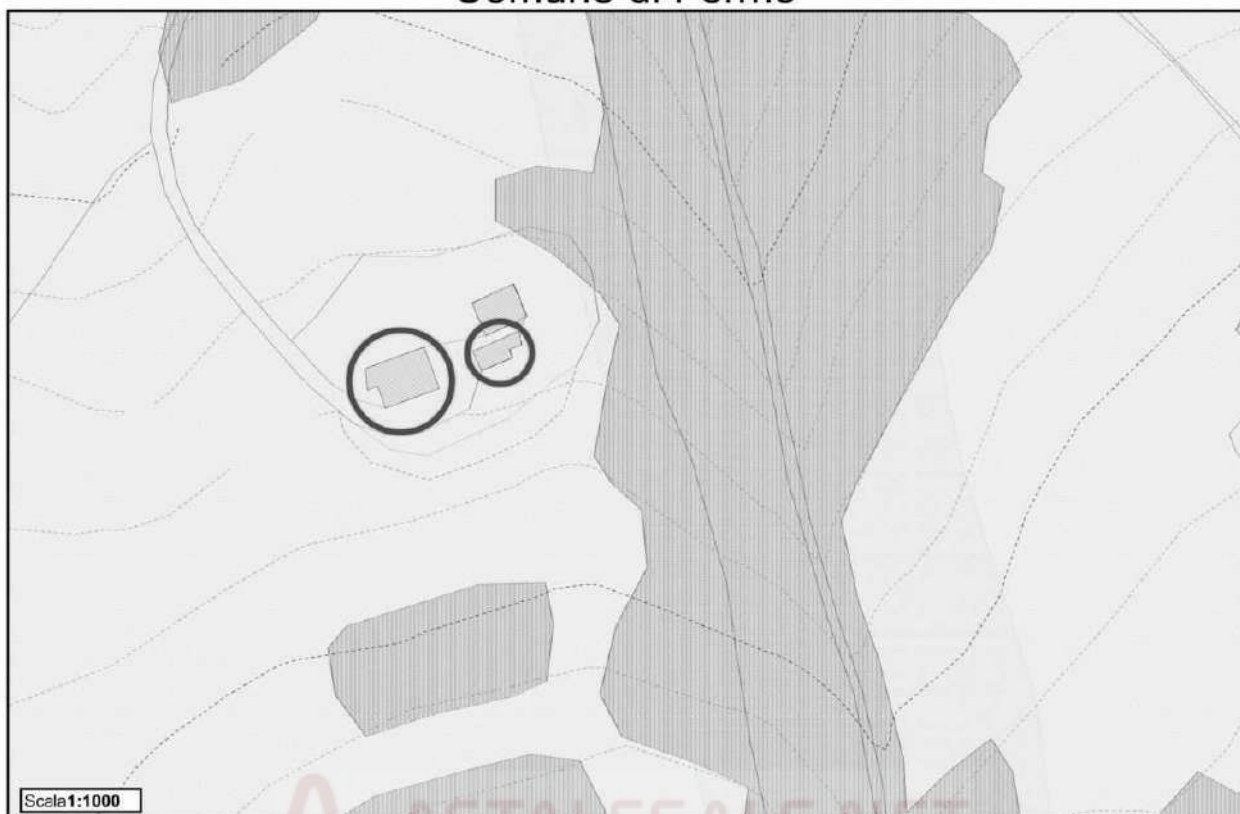
<p>AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 nt)</p> <p>Frane R2P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Medio (R2_P2)</p> <p>Frane_adozione_2016 F-21-0040</p>	
---	---

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.

Comune di Fermo



5.0

Giudizi di conformità

5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

Fabbricato

Titoli edilizi di riferimento: S.C.I.A. Prot. 9338 del 11/03/2014 - P.E. 95/2014

Rispetto all'ultimo titolo edilizio in atti **risultano le seguenti irregolarità**, riscontrate a seguito del sopralluogo e rilievo in sito:

1. diversa distribuzione interna al P1
2. altezza di interpiano del P1 ridotta - H 2.70 m - rispetto a quanto in atti, ma conforme ai requisiti igienico sanitari
3. copertura dei due bagni contigui alla camera NORD-EST tramite assito in legno con altezza di interpiano pari a 2.20 m, **minore della minima consentita per servizi igienici e ripostigli, pari a 2.40 m**. L'altezza quindi non è conforme al R.E.C. e al regolamento di igiene e andrebbe portata ad almeno a 2.40 m con la demolizione e ricostruzione del soffitto con il legno o altro materiale (nella SCIA l'altezza prevista è di 2.82 m). L'assito a copertura dei bagni ha una superficie di circa 8 m², costituendo una sorta di soppalco della camera (**non previsto nella SCIA**), dato che è accessibile

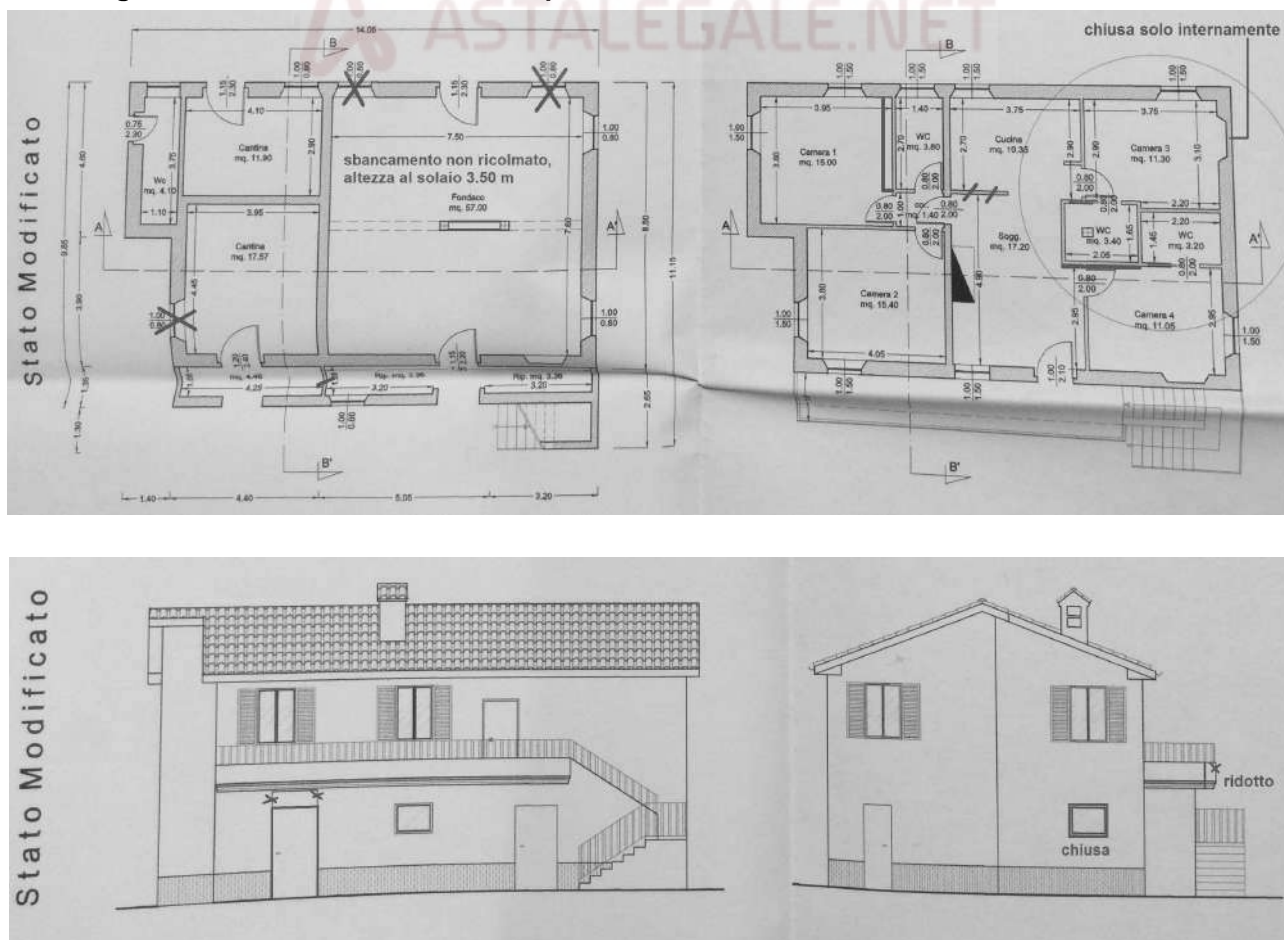
dalla stessa tramite scala in legno. Anche ipotizzando che lo stesso faccia parte della camera, la sua superficie è maggiore di 1/3 di quella totale della stanza con il soppalco, quindi non si avrebbe la conformità con l'art. 32, comma 4 del R.E.C. (stanza +soppalco 19.20 m², soppalco 8 m²)

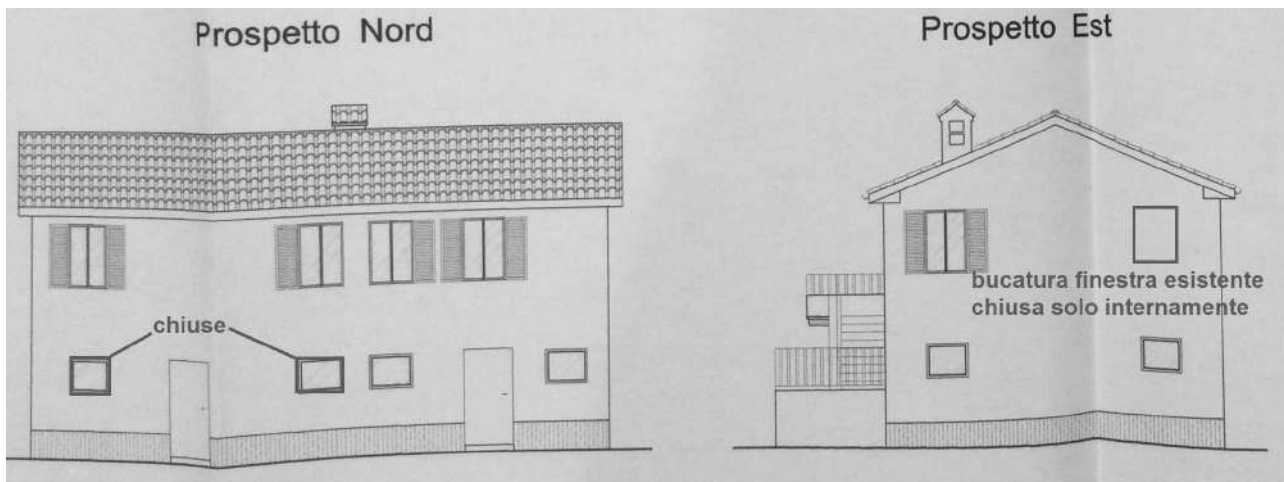
Articolo 32, comma 4

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale soppalcato.

4. difformità prospettiche con aperture finestrate difformi rispetto a quelle di progetto
5. altezza di interpiano di 3.50 m rispetto ai 2.90 m della SCIA nella cantina più grande al PT, dovuto a uno scavo eseguito e non ricolmato, con differenza **oltre la tolleranza costruttiva del 4%** (nel caso di unità immobiliare con superficie utile tra 100 e 300 m², come in specie) prevista dall'art. 34-bis del D.PR. 380/2001 come modificato dal D.L. 69/2024 – c.d. salva casa – e s.m.i..
6. altezza di interpiano di 3.05 m rispetto ai 2.90 m della SCIA nel locale tecnico al PT, con differenza, seppur minima, **oltre la tolleranza costruttiva del 4%** prevista come al punto 5.
7. differenze dimensionali esterne, di superficie e di volumetria **rientranti nella tolleranza costruttiva del 4%** (nel caso di unità immobiliare con superficie utile tra 100 e 300 m², come in specie) con ripristino a 2.90 m delle altezze interne di cui ai punti 5 e 6.

Schemi grafici indicativi delle difformità più evidenti





Regolarizzazione delle difformità.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue.

- pratica edilizia SCIA per sanare le difformità interne al P1 e prospettiche del fabbricato (finestre), contemplando anche i lavori per il ripristino dell'altezza corretta dei bagni (2.40 m) e i lavori per il ripristino delle altezze al PT nel locale tecnico e nella cantina più grande, in modo da rispettare le altezze di progetto e così rientrare nella tolleranza costruttiva del 4% (nel caso di unità immobiliare con superficie utile tra 100 e 300 m², come in specie) prevista dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.L. 69/2024 – c.d. salva casa – e s.m.i. di cui ai punti 5 e 7.

Costi di regolarizzazione stimati

LAVORI DI RIPRISTINO DELLE ALTEZZE INTERNE = a corpo € 6.000,00

rinterro, drenaggio, massetto, ecc.

DEMOLIZIONE ASSITO DEI BAGNI E RICOSTRUZIONE = a corpo € 3.500,00

demolizione, ricostruzione, tinteggiatura, nuovi punti luce a soffitto, ecc.

SANZIONE PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE = € 1.032,00

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

SPESE TECNICHE PER PRATICA EDILIZIA = € 2.000,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = € 12.682,00 arrotondato a **€ 12.700,00**
(da detrarre dal valore di stima)

Accessorio esterno

Titoli edilizi di riferimento: accessorio già esistente nella sua conformazione attuale prima del 1967

Costi di regolarizzazione stimati

Nessuno.

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

CATASTO TERRENI

Non riscontrate anomalie che necessitano di regolarizzazione.

CATASTO FABBRICATI

Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi per diversa disposizione interna (tramezzi demoliti e posizionati in maniera diversa in sito) e diversa altezze interne dell'accessorio.

Grafico con le difformità più evidenti



Regolarizzazione delle difformità.

Difformità regolarizzabili con variazione catastale - pacchetto DOCFA, D.M. 701/94 con redazione di nuova planimetria, nel rispetto della previa regolarizzazione edilizia.

Costi di regolarizzazione stimati

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 50,00 (€ 50,00/u.i.u.)

SPESE TECNICHE = € 500,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) =

€ 550,00

(da detrarre dal valore di stima)

5.3 Conformità strutturale

Edificio costruito prima del 1967.

5.4 Conformità agibilità e regolarizzazione

AGIBILITA'/ABITABILITA' non presente nel fascicolo edilizio.

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

- RISPONDENZA IMPIANTO ELETTRICO E TERMO-IDRAULICO
- ACCATASTAMENTO
- ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- PAGAMENTO DELLA SANZIONE PER TARDIVA PRESENTAZIONE

Costi di regolarizzazione stimati

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) = € 1.764,00 arrotondato a **€ 1.800,00**
(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

Metodo di Stima

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**, eventualmente 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.

A seguire, verranno calcolati:

1. il costo di ricostruzione deprezzato del bene;
2. il valore del terreno;
3. il valore di stima complessivo

1. Calcolo del Costo di Ricostruzione Deprezzato

Il **deprezzamento** di un immobile è dovuto generalmente al suo deperimento fisico e all'obsolescenza tecnologica ed economica, con esclusione quindi dell'area.

Per considerare tale deperimento, si è utilizzata la formula elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) che consiste nel determinare il deprezzamento dell'immobile sommando i deprezzamenti di ciascuna componente, applicando la seguente formula empirica:

$$V_{fd} = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86 \times I_c \times V_n$$

dove

V_{fd} = valore fabbricato deprezzato

t = vetustà = condizioni manutentive di ciascuna componente dell'immobile (strutture-finiture-impianti)

n = vita utile economica di ciascuna componente dell'immobile

I_c = incidenza percentuale di ciascuna componente dell'immobile

V_n = valore a nuovo del bene

Costo di costruzione a nuovo dell'edificio = **€ 1.700,00/m²** *Da imprese edili locali e CRESME*

Superficie commerciale del bene = **190.00 m²**

Costo di costruzione totale a nuovo del bene = € 1.700,00/m² x 190.00 m² = **€ 323.000,00**

Percentuale di incidenza della componente **struttura** dell'immobile = **70%**

Percentuale di incidenza della componente **finiture** dell'immobile = **20%**

Percentuale di incidenza della componente **impianti** dell'immobile = **10%**

Vetustà struttura (età apparente) = **50 anni** circa

Vetustà finiture e impianti = **14 anni** circa (lavori manutenzione straordinaria con D.I.A. - P.E. 139/2010)

Vita utile delle parti dell'edificio, circa = **80 anni** strutture, **30 anni** finiture, **20 anni** impianti

Parti edificio	t vetustà anni	n vita utile	Incidenza parte %	Deprezzamento parti %		Valore a nuovo fabbricato (2)	Deprezzamento totale (3) (3) = (1) x (2)	Valore fabbricato deprezzato (2) - (3)
				singola	Totale (1)			
Strutture	50	80	70%	32.03 %	43.31 %	€ 323.000,00	€ 139.891,30	€ 183.108,70
Finiture	14	30	20%	5.78 %				
Impianti	14	20	10%	5.50 %				

2. Calcolo del Valore del terreno

Il Valore del terreno edificato è determinato, considerando la sua complementarietà al valore del fabbricato, applicando la formula seguente

$$Vt = (Ct/1-Ct) \times Vdf$$

dove

Vt = valore del terreno

Ct = complementarietà terreno al fabbricato

Vdf = valore fabbricato deprezzato

Ponendo Ct = 10% si avrà

$$Vt = (Ct/1-Ct) \times Vdf = (10\%/1-10\%) \times € 183.108,70 = \mathbf{€ 20.345,41}$$

3. Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

$$\text{Valore fabbricato} + \text{terreno} = € 183.108,70 + € 20.345,41 = \mathbf{€ 203.454,11}$$

Aggiustamento del valore di stima (art. 569 c.p.c.)

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione (contemplato nel deprezzamento) = | 1,00 |
| 2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile occupato = | 1,00 |
| 3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. = | 0,90 |
| 4. Valore di stima aggiustato e arrotondato = € 203.454,11/m ² x 0,90 = | € 183.110,00 |

al quale detrarre

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 =



Vpm	Valore probabile di mercato (previsionale)	€	183.110,00
-1	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	12.700,00
-2	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	550,00
-3	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	1.800,00
-4	Spese condominiali scadute e insolute	€	0,00
	TOTALE	€	168.060,00

Arrotondato a **€ 170.000,00**
diconsi euro "centosettantamila/00"

con valore/m² stimato e arrotondato di **€ 900,00**

in linea anche con le quotazioni dell'O.M.I. riferite al secondo semestre 2023, ultimi dati disponibili, con il valore medio di € 955,00 (min € 810; max € 1100) per abitazioni civili

ALTIDONA, 21/09/2024

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)

 ASTALEGALE.NET