STUDIO TECNICO GIANNI
di GIANNI Geom. GIUSTINO
Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-
Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 135/2025 promossa da OMISSIS c/o OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di un appartamento in Comune di Fermo Via F. Egidi n° 55/A.



STUDIO TECNICO GIANNI
di GIANNI Geom. GIUSTINO
Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-
Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 135/2025 promossa da OMISSIS c/o OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di un appartamento in Comune di Fermo Via F. Egidi n° 55/A.

***** ***** *****

Con provvedimento del 25.01.2026 il G.E. Dott.ssa Palmisano Milena nominava come C.T.U., nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 26.01.2026.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

(A)

IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

•se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento

e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

•se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

•se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a

pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

IN SECONDO LUOGO, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

IN TERZO LUOGO, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato

notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

(B) Compiuti i preliminari controlli specificati nel punto (A) provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel *caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della**

possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

8) a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

9) ad indicare l’esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia

stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

(C) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (procedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 09.06.2026 (poi rinviata al 23.06.2026) ore 10,00 a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. *"busta telematica"* dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta dell'esperto. In difetto di

pagamento nei termini, invita l'esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico

AUTORIZZA

l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

***** ***** *****

In data 23.02.2026, su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare il sopralluogo.

In data 13.03.2026 si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di Fermo per ritirare la documentazione già richiesta in precedenza.

1° QUESITO

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L’immobile oggetto del pignoramento si trova in Comune di Fermo (FM), Via F. Egidi n° 55/A.



Nello specifico trattasi di un’abitazione al Piano 2°, facente parte di una palazzina a destinazione residenziale, articolata su 3 piani fuori terra oltre ad una terrazza (P-3°) ed un piano S1.

L’immobile è censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 67, Particella 1012/20, Z.C. 1, categ. A/2, cl. 3, vani 3, RC € 209,17.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		67	1012	20	1		A/2	3	3 vani	Totale: 55 m² Totale:esluse aree scoperte**: 51 m²	Euro 209,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA FRANCESCO EGIDI n. 55/A Piano 2									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. AP0216257 del 20/09/2011				Partita				Mod.58		
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)									

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi l’immobile confina con: OMISSIS, distacchi da aree condominiali e private del condominio, OMISSIS, scala condominiale, s.e.&.o.

Il pignoramento grava sull’intera piena proprietà spettante ai due proprietari per la quota di ½ ciascuno.

Riguardo alla vendita all'asta si costituirà un unico lotto comprendente l'unico immobile pignorato.

2° QUESITO

Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel *caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

La costruzione dell'edificio in cui è compreso l'appartamento oggetto di perizia ha inizio con il rilascio del primo titolo abilitativo risalente all'anno 2008 e si conclude formalmente nell'anno 2012 (data abitabilità).

Lo stabile si articola su 3 piani fuori terra oltre all'interrato ed un terrazzo di copertura praticabile; presenta facciate esterne in mattoni a faccia, copertura piana praticabile sulla quale sono installati i pannelli solari dell'impianto solare termico, struttura portante in c.a., ascensore.

ABITAZIONE

L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, camera e bagno, per un totale di circa mq 50 lordi; inoltre è corredato da un balcone di mq 12 circa.

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale.

Le finiture interne si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Nel dettaglio abbiamo: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres nella zona giorno e parquet nella zona notte, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in metallo, portoncino d'ingresso di sicurezza.

I balconi hanno parapetti in cemento con soglie in marmo e pavimenti in gres.

Gli impianti esistenti sono quelli idrico, elettrico, termico (a pavimento, anch'esso elettrico alimentato dall'impianto solare termico comune) e metano solo per uso cucina.

Le certificazioni di conformità degli impianti reperiti sono quelli allegati alla domanda di agibilità depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fermo; in caso di sopravvenute trasformazioni successive, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

L'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica (Tipo 1) è stato effettuato il 20.01.2025.

***** ***** *****

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo specifico per l'edificio è la S.C.I.A. del 31.08.2010, prot. 34268, presentata da OMISSIS (propr.), avente per oggetto "VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 10818 DEL 03.12.2008, P.E. 105/08" (senza tener conto della successiva SCIA dell'anno 2014 relativa alla manutenzione straordinaria).

3° QUESITO

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Il primo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale è il PERMESSO DI COSTRUIRE N° 10818 del 03.12.2008, P.E. 105/2008, rilasciato a OMISSIS, avente per oggetto "COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA DI CIVILE ABITAZIONE" sulle Particelle 81-250-251-49/1 del Foglio 67 di Fermo.

4° QUESITO

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985,**

n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Effettuato l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo mediante istanza del 25.02.2026 sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

1) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 10818 del 03.12.2008, P.E. 105/2008, rilasciato a OMISSIS, avente per oggetto "COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA DI CIVILE ABITAZIONE" sulle Particelle 81-250-251-49/1 del Foglio 67 di Fermo.
2) D.I.A. del 14.04.2010, prot. 15556, presentata da OMISSIS (propr.) e OMISSIS (amministratore), avente per oggetto "REALIZZAZIONE DI UN MURO DI RECINZIONE PRESSO L'IMMOBILE DI PROPRIETÀ".
3) S.C.I.A. del 31.08.2010, prot. 34268, presentata da OMISSIS (propr.), avente per oggetto "VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 10818 DEL 03.12.2008, P.E. 105/08".
4) DOMANDA DI RILASCIO DI AGIBILITÀ presentata il 01.04.2011, prot. 12509, presentata da OMISSIS in qualità di amministratore della ditta OMISSIS, relativa al P.d.C. n° 10818 del 03.12.2008, P.E. 105/2008 e S.C.I.A. per variante in corso d'opera rif. urb. 8427 del 31.08.2010 P.E. 712/2010, Vi è allegato il Nulla Osta n° 100704/00 del 14.07.2009 rilasciato dalla Provincia di Fermo, avente per oggetto "REGOLARIZZAZIONE LUNGO LA S.P. 87 VALDETE, AL KM 1+800, LATO DESTRA, IN COMUNE DI FERMO: PASSO CARRABILE, DELL'AMPIEZZA DI MT 6,00". Vi è altresì allegata la "CONCESSIONE IDRAULICA QUINDICENNALE INERENTE L'ATTRAVERSAMENTO DI UN CORSO D'ACQUA PUBBLICO

DENOMINATO “FOSSO DELLE MOIE” CON PONTE CARRABILE IN LOCALITÀ SALVANO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FERMO (FM), AI SENSI DELL’ART. 30 DELLA L.R. 05/2006”. Infine, tra le varie dichiarazioni vi sono quelle relative alla conformità degli impianti elettrico e idrico-sanitario, di riscaldamento tradizionale ed a pavimento con raffrescamento e linee metano.

5) CERTIFICATO DI ABITABILITÀ del 04.12.20012, rif. urb. 9736, rilasciata a OMISSIS in qualità di Legale rappresentante della ditta OMISSIS.
6) S.C.I.A. del 31.108.2014, prot. 42059, presentata da OMISSIS in qualità di Amministratore del Condominio Egidi, avente per oggetto “MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO” e riguardanti la rimozione del parapetto in muratura lesionato in corrispondenza del piano di copertura con sostituzione dello stesso con altro parapetto metallico ed impermeabilizzazione della fossa dell’ascensore soggetta ad infiltrazioni.

***** ***** *****

La verifica di conformità urbanistica va eseguita sulla base del penultimo titolo abilitativo, ovvero la S.C.I.A. del 31.08.2010, prot. 34268, presentata da OMISSIS (propr.), avente per oggetto “VARIANTE IN CORSO D’OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 10818 DEL 03.12.2008, P.E. 105/08”

Confrontando il predetto titolo edilizio con lo stato di fatto si sono riscontrati dei lievi scostamenti nella posizione dei divisori interni, benché ictu-oculi la disposizione sembra essere corrispondente.

In tal caso si ravvisa la necessità di presentare una richiesta in sanatoria il cui costo stimato per sanzione, diritti, spese tecniche e catastali è di circa € 3.000,00.

***** ***** *****

Tenuto conto che la planimetria catastale dell'appartamento in oggetto non è quotata, si può ritenere che vi sia conformità con lo stato dei luoghi.

***** ***** *****

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

5° QUESITO

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non necessario in quanto trattasi di immobile urbano e non di terreno.

6° QUESITO

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea

planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 7803/2025), ossia foglio 67, particella 1012/20 corrispondono alla visura catastale allegata, anche la planimetria catastale corrispondente alla citata particella risulta conforme.

7° QUESITO

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale.

TRASCR. 5968 del 20.11.2012

Acquisto.

Fav. OMISSIS per ½ cad., entrambi in regime di separazione dei beni;

c/o OMISSIS.

Atto Not. Rossi Alfonso del 19.11.2012, rep. 223618/33092.

-Immobile urbano a Fermo, distinto al Catasto Fabbricati col F. 67, Partic. 1012/20.

***** ***** *****

L’immobile non necessita di divisione in quanto è stata pignorata l’intera piena proprietà.

8° QUESITO

Verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l’Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati ed alla relazione Notarile per una più completa lettura.

TRASCR. 4998 del 13.11.1998 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Successione.

Fav. OMISSIS (propr. 1/3), OMISSIS (propr. 1/3) e OMISSIS (propr. 1/3);

c/o OMISSIS (propr. 1/1), dec. il 21.04.1998.

Den. il 20.10.1998, rep. 10/224.

-Terreno a Fermo, distinto al Catasto Terreni col foglio 67, Partic. 250-251.

N.B.: accettazione tacita eredità ai n’ 3471/5639 del 12.07.2011.

TRASCR. 1942 del 20.04.2000 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Divisione.

Fav. OMISSIS (1/1 nuda proprietà) e OMISSIS (1/1 usufrutto);

c/o OMISSIS (propr. 1/3), OMISSIS (propr. 1/3) e OMISSIS (propr. 1/3).

Atto Not. Campana Carlo del 06.04.2000, rep. 16254.

-Terreno a Fermo, distinto al Catasto Terreni col foglio 67, Partic. 250-251.

TRASCR. 6420 del 27.10.2008 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. OMISSIS;

c/o OMISSIS (1/1 nuda proprietà) e OMISSIS (1/1 usufrutto).

Atto Not. Rossi Alfonso del 25.09.2008, rep. 216338/29389.

-Terreno sul quale sarebbe successivamente sorto l'edificio di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, distinto col foglio 67, Partic. 250-251.

ISCR. 115 del 27.01.2009 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Ipoteca Volontaria per € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 per capitale.

Fav. OMISSIS;

c/o OMISSIS.

Atto Not. Rossi Alfonso del 23.01.2009, rep. 217220/29812.

-Immobile oggetto del pignoramento ed altri.

-Terreno a Fermo, distinto al Catasto Terreni col foglio 67, Partic. 250-251-81.

ANNOT. 1054 del 04.09.2012 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)

Frazionamento in quota per € 168.000,00 di cui € 84.000,00 per capitale.

Fav. OMISSIS (come nella formalità originaria);

c/o OMISSIS (come nella formalità originaria).

Atto Not. Di Tuoro Giuseppe del 30.07.2012, rep. 8433/2650.

-Immobile oggetto del pignoramento.

ISCR. 276 del 22.02.2011

Ipoteca Volontaria per € 600.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale.

Fav. OMISSIS

c/o OMISSIS.

Atto Not. Rossi Alfonso del 18.02.2011, rep. 221166/31788.

-Immobile oggetto del pignoramento ed altri.

ANNOT. 1057 del 04.09.2012

Restrizione.

Fav. OMISSIS (come nella formalità originaria);

c/o OMISSIS (come nella formalità originaria).

Atto Not. Di Tuoro Giuseppe del 30.07.2012, rep. 8434/2651.

-Immobile oggetto del pignoramento ed altri.

TRASCR. 5968 del 20.11.2012

Acquisto.

Fav. OMISSIS per ½ cad., entrambi in regime di separazione dei beni;

c/o OMISSIS.

Atto Not. Rossi Alfonso del 19.11.2012, rep. 223618/33092.

-Immobile urbano a Fermo, distinto al Catasto Fabbricati col F. 67, Partic. 1012/20.

TRASCR. 7803 del 20.11.2025

Pignoramento per € 93.385,75 oltre interessi e spese, notif. anche al Curatore del fallimento della Soc. OMISSIS Dott. OMISSIS.

Fav. OMISSIS;

c/o OMISSIS per ½ cad.

Atto del Tribunale di Fermo del 06.11.2025, rep. 991.

-Immobile oggetto di stima.

9° QUESITO

Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Dalle visure ipotecarie esperite non si hanno notizie in tal senso.

10° QUESITO

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per conoscenza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale del bene in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

La stima viene eseguita facendo riferimento ai valori di mercato nonché a quelli rilevati dalle banche dati sotto riportati e tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

-Ubicazione in una frazione del capoluogo di Comune, ben servita dal punto di vista infrastrutturale e dotata di tutti i servizi essenziali;

-Stato di manutenzione e conservazione buono;

-Destinazione d'uso (abitazione);

-Edificio di appartenenza dotato di fonti energetiche alternative;

-Presenza di ascensore;

-Vetustà di anni 14 (recente) (data agibilità anno 2012).

Il mercato immobiliare di Fermo, con particolare riferimento alla località "Salvano", zona periferica ma ben servita dal punto di vista infrastrutturale, è moderatamente attivo.

Collegandosi ai link sottostanti, i quali riportano la situazione del mercato immobiliare locale alla data del 21.04.2026, è possibile leggere quanto segue:

https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/fermo.html

https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/fermo/salvano.html

Mercato Immobiliare a Fermo

ultimo aggiornamento martedì 21 aprile 2026

Fermo, con una popolazione di 35.913 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti:Camera, Lido di Fermo, Campiglione, San Tommaso,Capodarco,San Girolamo, Salvano.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Camera** con oltre 242 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

E' una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 18% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.337 annunci immobiliari, di cui 1.241 in vendita e 96 in affitto, con un indice complessivo di 37 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (16) zone a Fermo è compreso in tutta la città tra **705 €/m²** e **2.805 €/m²** per la compravendita e tra **2,9 €/m² mese** e **11,9 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.575 €/m²) è di circa il 9% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.735 €/m² ed è invece di circa il 4% superiore alla quotazione media provinciale (1.510 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Fermo è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 945 €/m² e 2.080 €/m².

Fermo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.575 €/m², quindi circa l'81% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 296% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Mercato Immobiliare in zona Salvano a Fermo

ultimo aggiornamento martedì 21 aprile 2026

Salvano è una zona della città di Fermo, distante circa 5000 metri dal centro.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 2% di tutte le transazioni immobiliari di Fermo.

***** ***** *****

Inoltre, dalle ricerche esperite presso nel sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. secondo semestre 2025) sono emersi i seguenti valori venali:

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Suburbana/MARINA PALMENSE - SALVANO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

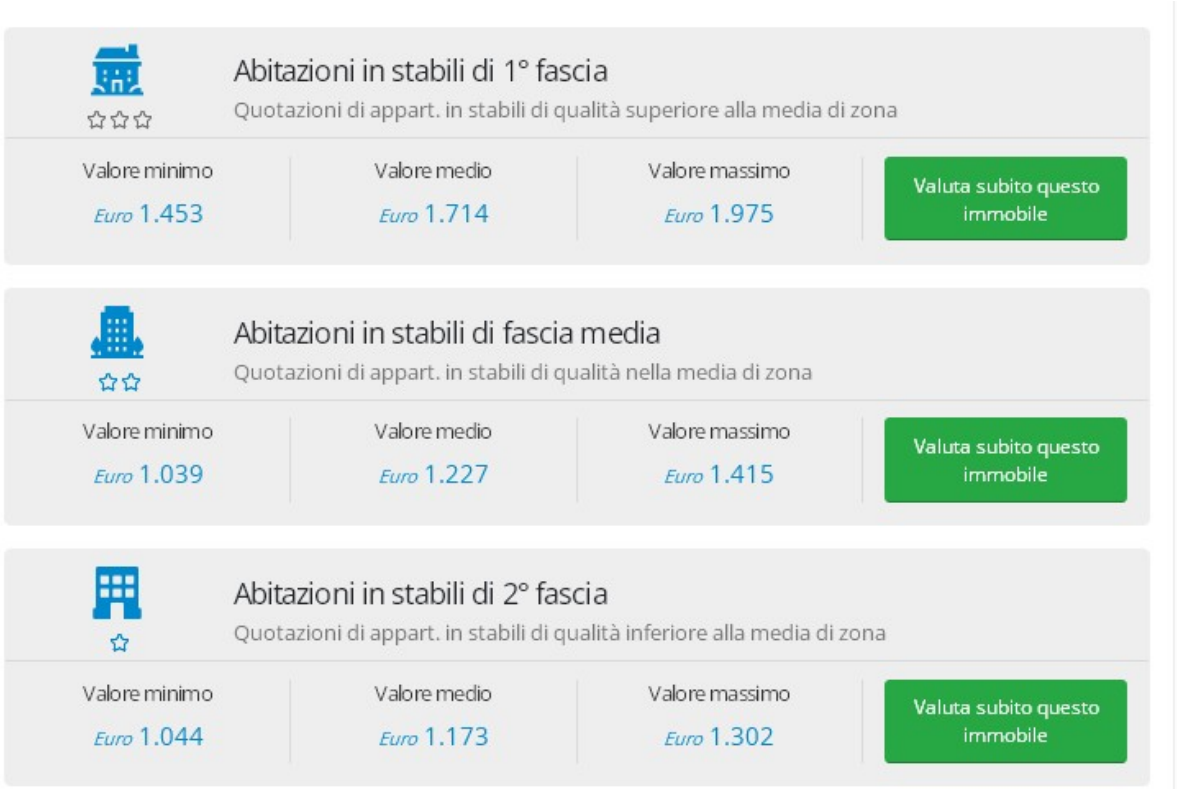
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2200	L	6,5	9,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1600	L	4,9	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1350	L	4,2	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1850	L	5,5	7,9	L
Autorimesse	NORMALE	720	980	L	2,9	4,1	L
Box	NORMALE	870	1150	L	3,6	4,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	880	L	2,7	3,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	510	680	L	2,1	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	4,9	6,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	2200	L	6,5	9,3	L

Per il caso in esame, la tipologia che si ritiene essere la più adeguata è quella di “Abitazioni civili in condizioni normali” con una quotazione massima di €/mq 1.600.

***** ***** *****

Altra ricerca è stata effettuata nel sito “Borsino Immobiliare”, dal quale si evincono le seguenti quotazioni:



Da quest'ultima tabella ritiene che il dato più appropriato da estrapolare sia quello riferito alle "Abitazioni in stabili di 1° fascia", nella sua valutazione massima pari ad €/mq 1.975.

***** ***** *****

Il valore unitario medio di riferimento per la presente stima sarà dato dalla media dei prezzi sopra stabiliti, come da calcolo che segue:

-Quotazione Mercato Immobiliare: €/mq 1.575;

-Quotazione OMI: €/mq 1.600;

-Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 1.975;

-VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO:

(€/mq 1.575+€/mq 1.600 + €/mq 1.975) / 3 = **€/mq 1.717 (arrotondato)**

***** ***** *****

La superficie commerciale che verrà presa per il calcolo del valore è di mq 53, calcolata come segue:

-superficie lorda abitazione: circa mq 50 (coefficiente 100%) = mq 50

-superficie balconi: circa mq 12 (coefficiente 25%) = mq 3

TOTALE mq 53

Fatte queste considerazioni, entrando nel merito della stima, avendo una superficie commerciale lorda di circa mq 53 ed un valore medio di riferimento pari ad €/mq 1.717, si ottiene il seguente risultato:

mq 53 x €/mq 1.717 = € 91.001

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,86 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 2012, data agibilità).

Il risultato che si ottiene è il seguente:

€ 91.001 x 0,86 = € 78.260,86

Si dovrà altresì tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia per un importo stimato di circa € 3.000,00, oltre alle spese condominiali per insoluti e spese deliberate (IVA compresa) per un importo complessivo di € 455,46,

In conclusione, il valore da porre a base d'asta sarà determinato come segue:

€ 78.260,86 - € 3.000,00 - € 455,46 = € 74.805,40

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 75.000,00 (settantacinquemila/00).

***** ***** *****

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie** *riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, nonché dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio stesso, 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.

2. **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.).

11° QUESITO

Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

Non necessario in quanto trattasi di unica unità immobiliare pignorata per la piena proprietà dei Debitori.

12° QUESITO

Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data

antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

È stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate atta a verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto o di locazione registrati; in base a quanto ricevuto dall'Ufficio stesso sono risultate diverse locazioni negli anni (ved. allegato) fino alla data del 13.05.2026.

Quanto alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili ad indicare se i beni oggetto di pignoramento siano gravati da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Tuttavia, si segnala una **Concessione idraulica quindicennale inerente l'attraversamento di un corso d'acqua pubblico denominato "Fosso delle Moie" con ponte carrabile** in località Salvano nel territorio del Comune di Fermo (FM), ai sensi dell'art. 30 della l.r. 05/2006". Detta Concessione riguarda l'attraversamento del predetto fosso al fine di poter raggiungere la palazzina in questione; **attualmente risulta scaduta e non rinnovata a far data dal giorno seguente il 02.08.2025**.

13 QUESITO

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Trattandosi di un immobile urbano e non di un terreno, posto in un centro urbanizzato già dotato dei servizi essenziali, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

R I E P I L O G O

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento al Piano 2°, facente parte di un fabbricato sito in Comune di Fermo Via F. Egidi n° 55/A, Località Salvano; sono compresi tutti i diritti sulle parti comuni come per Legge.

Si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, per un totale di circa mq 50 lordi; inoltre è corredato da un balcone di mq 12 circa.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue:

Foglio 67, Particella 1012/20, Z.C. 1, categ. A/2, cl. 3, vani 3, RC € 209,17.

CONFINI in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi: OMISSIS, distacchi da aree condominiali e private del condominio, OMISSIS, scala condominiale, s.e.&.o.

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, si riporta il riscontro pervenuto dall'Agenzia delle Entrate (ved. risposta al quesito n° 12.)

Necessita di regolarizzazione urbanistica (come specificato nella relazione peritale), con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Le certificazioni di conformità degli impianti reperiti sono quelli allegati alla domanda di agibilità depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fermo; in caso di sopravvenute trasformazioni successive, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Si segnala una Concessione idraulica quindicennale inerente l'attraversamento di un corso d'acqua pubblico denominato "Fosso delle Moie" con ponte carrabile in località Salvano nel territorio del Comune di Fermo (FM), ai sensi dell'art. 30 della L.R. 05/2006". Detta Concessione riguarda l'attraversamento del predetto fosso al fine di poter raggiungere la palazzina in questione; attualmente risulta scaduta e non rinnovata a far data dal giorno seguente il 02.08.2025.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 75.000,00 (settantacinquemila/00).

Fermo, 20.05.2026

Il C.T.U.

Gianni Geom. Giustino





ALLEGATI:

1) Visure catastali storiche;
2) Planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
3) Estratto di mappa Catasto Terreni;
4) Visure ipotecarie;
5) Documentazione fotografica;
6) Certificati Anagrafe Comunale;
7) Certificazione dell'Agenzia delle Entrate relative alle locazioni trascorse;
8) Documentazione condominio;
9) Titoli edilizi comprendenti le dichiarazioni di conformità impianti;
10) Libretto caldaia;
11) CHECK LIST.