



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 68/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:  
IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Paride Zallocco**

CF:ZLLPRD72T06G920M  
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA CESARE BATTISTI 20  
telefono: 0734903448  
email: [paride.geometra@libero.it](mailto:paride.geometra@libero.it)  
PEC: [paride.zallocco@geopec.it](mailto:paride.zallocco@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** dest. resid. e turistica con fabbricato grezzo a PORTO SANT'ELPIDIO via pescolla SCN, quartiere Zona nord quartiere Marina Picena per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio che si configura come un appezzamento di terreno con diversa dest urbanistica, con sovrastante un fabbricato in corso di costruzione, in particolare si distingue;

Una corte con destinazione ZTR4 (zona b) su cui ricade l'intero copro di fabbrica in corso di costruzione , di cui è stato eseguita solo per la parte strutturale in c.a. Pianta rettangolare su vari livelli, piano interrato, piano terra, piano primo e, sottotetto. Costruzione ricostruita , risalente in poca anni 90 essa deriva dalla demolizione di un edificio colonico di vecchia data costruito ante 1967, di cui non sono stati reperiti abilitativi. Identificativi al NCEU fg N. 4 mappale N. 54 sub 5-6-7

In adiacenza in modo contiguo sono le altre due particelle n. 549 e 285, che sono la naturale estensione della corte sopra descritta che contiene il fabbricato . La residualità delle particelle stesse, pur avendo una destinazione urbanistica turistico ricettiva hanno valore solamente se trattate come estensione della corte principale con lo stesso criterio di valutazione.-

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 54 sub. 5-6-7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VISA PESCOLLA, piano: S-1 -T -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da demolizione edificio colonico ante 1967 non è stato possibile recepire il titolo edilizio solo la sanatoria allegata e i titoli successivi  
Coerenze: Strada comunale via pescolla lungo i lati nord e ovest, con terzi sui restanti lati fabbricato insistente su corte residenziale nel PRG ZTR4 in parte l'area è sottoposta a vincolo rischio di frana R2
- foglio 4 particella 285 (catasto terreni), superficie 296, indirizzo catastale: via pescolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
frustolo di terreno con destinazione turistico ricettiva compreso entro la corte del fabbricato
- foglio 4 particella 549 (catasto terreni), superficie 20, indirizzo catastale: via pescolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
piccolo residuo ( 20 mq) con destinazione turistico ricettiva compreso entro la corte del fabbricato

Il terreno presenta una forma edificio forma rettangolare

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 255.324,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 255.324,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/11/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Compendio che si configura come appezzamento di terreno con diversa destinazione urbanistica con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, in particolare si distingue;

- terreno edificabile identificato nel PRG vigente ZTR4 mappale 54, con sovrastante edificio in corso di costruzione allo stato strutturale di c.a.

-terreno turistico ricettivo con particelle 285-549 di fatto rientrano come corte dell'edificio

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

negli atti di pignoramento sono riportati identificativi catastali ( in particolare i sub ) diversi da quelli risultanti nelle visure catastali. Cio è avvenuto a seguito di intervenute variazioni catastali per modifiche del fabbricato e della corte successive alle trascrizioni ipotecarie volontarie . dal controllo della storia catastale risulta esserci corrispondenza tra gli identificativi del pignoramento e quelli in visura . ( si allegano visure)

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/09/2001 a firma di NOTAIO ROSSI ai nn. 152087 di repertorio, registrata il 24/09/2001 a FERMO ai nn. , iscritta il 28/09/2001 a FERMO ai nn. 1269, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 300.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a .

ANNOTAZIONE DEL 20/04/2009 REG PART 524 MODIFICA DURATA NUOVA ISCRIZIONE

26/07/2021 REG PART 750 REG GEN 6394 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO  
( LA NOTA E' FORMALITA DI RIFERIMENTO)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/07/2021 a firma di NOTAIO ROSSI ai nn. di repertorio, registrata il 26/07/2021 a ai nn. , iscritta il 26/07/2021 a FERMO ai nn. 6394, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA MUTUO FONDIARIO DEL 2001 TRASCRITTA IL 28/09/2001 REG 1269.

Importo capitale: 154.973,06.

Durata ipoteca: RINNOVO.

DETENTORE DELL'IPOTECA BPER BANCA S .P.A.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2006 a firma di NOTAIOR ROSSI ai nn. 208107/25459 di repertorio, iscritta il 27/06/2006 a FERMO ai nn. 1497, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: .

Importo capitale: 50.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 786 di repertorio, trascritta il 17/07/2020 a FERMO ai nn. 3003, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO.

IMPORTO NOTIFICATO EURO 127.148,06

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non è un immobile in condominio ed è in corso di costruzione

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

l'esecutata è proprietaria oltre il ventennio

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di INTERA, in forza di ATTO NOTAIO TESTA , con atto stipulato il 28/09/1995 a firma di NOTAIO TESTA ai nn. 113471 di repertorio, registrato il 12/10/1995 a MACERATA ai nn. 1940

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ricade sull'area nella porzione residenziale, un vincolo sovracomunale del PAI R2 zone rischio frana . Nella porzione di area sottoposta a vincolo non potranno essere eseguiti ampliamenti o nuove edificazioni oltre l' esistente. Si allegano le norme tecniche di attuazione del PRG per le diverse zone , la residenziale e, la turistica

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **636**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE DA RURALE A TURISTICO AMPLIAMENTO E NUOVO PORTICO, presentata il 29/08/1986 con il n. 14344 di protocollo, rilasciata il 29/05/1995 con il n. 10046 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **6010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REGOLARIZZAZIONE MODIFICHE APPORTTA E COMPLETAMENTO LAVORI, presentata il 27/01/2000 con il n. 523/121 di protocollo, rilasciata il 27/06/2002 con il n. 14096 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5153**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO EDIFICIO, rilasciata il 22/07/1999 con il n. 5153 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona b completamento nel PRG la corrispondente sigla delle zone b è ZTR4 (tessuto residenziale bass densita'). Norme tecniche di attuazione ed indici: art 38 bis nta residenza, uffici e studi professionali, attr. per il verde, parcheggio raso indice 0,50 mq / mq h max mt 7.50. Il titolo è riferito solamente al alla corte del fabbricato part 54. Vedasi allegate nta

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTT2 turistico ricettiva . Norme tecniche di attuazione ed indici: art 41 NTA attrezz. per il verde, attrezz. per lo spor, parcheggi a raso e attrezzati, attrezz. ricettive, attrezz per il campeggio indice 0.25 mq/mq h max 4.50 mt. Il titolo è riferito solamente al ALLE PARTICELLE 59- 285- 549- porzione della 54. Vedasi allegate nta

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

i dati catastali in particolare i subalterni non corrispondono per intervenute variazioni catastali successive all ipoteca volontaria in cui figurano i vecchi dati. Dalla storia catastale (allegata alla perizia) si è potuto evincere he c'e corrispondenza con i nuovi subalterni

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

(normativa di riferimento: rispetto normativa strutturale sanatoria al Genio Civile)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria calcolo struttura: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alla struttura

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene è in corso di costruzione ci sono piccoli scostamenti regolarizzabili (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.500,00
- sanatoria piano interrato parete perimetrale e piano primo : €1.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg solo la parte urbanistica ,



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

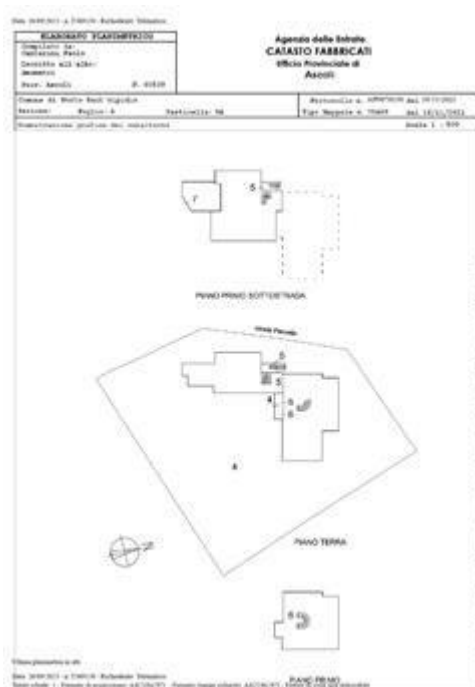
Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono aggiornate le mappe con lo stato grezzo in merito al piano sottotetto e piano interrato comunque l'immobile è in corso di costruzione al completamento dovrà essere fatto nuovo docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- docfa planimetriche: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: al completamento edificio



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN PORTO SANTELPIDIO VIA PESCOLLA SCN, QUARTIERE ZONA NORD  
QUARTIERE MARINA PICENA

**DEST. RESID. E TURISTICA CON FABBRICATO GREZZO**

DI CUI AL PUNTO A

**dest. resid. e turistica con fabbricato grezzo** a PORTO SANTELPIDIO via pescolla SCN, quartiere Zona nord quartiere Marina Picena per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio che si configura come un appezzamento di terreno con diversa dest urbanistica, con sovrastante un fabbricato in corso di costruzione, in particolare si distingue;

Una corte con destinazione ZTR4 (zona b) su cui ricade l'intero copro di fabbrica in corso di costruzione, di cui è stato eseguita solo per la parte strutturale in c.a. Pianta rettangolare su vari livelli, piano interrato, piano terra, piano primo e, sottotetto. Costruzione ricostruita, risalente in poca anni 90 essa deriva dalla demolizione di un edificio colonico di vecchia data costruito ante 1967, di cui non sono stati reperiti abilitativi. Identificativi al NCEU fg N. 4 mappale N. 54 sub 5-6-7

In adiacenza in modo contiguo sono le altre due particelle n. 549 e 285, che sono la naturale estensione della corte sopra descritta che contiene il fabbricato. La residualità delle particelle stesse,

pur avendo una destinazione urbanistica turistico ricettiva hanno valore solamente se trattate come estensione della corte principale con lo stesso criterio di valutazione.-

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 54 sub. 5-6-7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VISA PESCOLLA, piano: S-1 -T -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da demolizione edificio colonico ante 1967 non è stato possibile recepire il titolo edilizio solo la sanatoria allegata e i titoli successivi  
Coerenze: Strada comunale via pescolla lungo i lati nord e ovest, con terzi sui restanti lati fabbricato insistente su corte residenziale nel PRG ZTR4 in parte l'area è sottoposta a vincolo rischio di frana R2
- foglio 4 particella 285 (catasto terreni), superficie 296, indirizzo catastale: via pescolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
frustolo di terreno con destinazione turistico ricettiva compreso entro la corte del fabbricato
- foglio 4 particella 549 (catasto terreni), superficie 20, indirizzo catastale: via pescolla, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
piccolo residuo ( 20 mq) con destinazione turistico ricettiva compreso entro la corte del fabbricato

Il terreno presenta una forma edificio forma rettangolare



*vista corpo di fabbrica*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono CIVITANOVA MARCHE , PORTO SAN GIORGIO, SANT'ELPIDIO A MARE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Ente a Patrimonio Sostanziale		Insediamento Turistico-Paese-Residenziale (ZTR4)	
<b>Art. 38 bis - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR4)</b>			
Tessuto esistente con presenza esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da un'architettura sobria con tipologie unifamiliari e bifamiliari.			
a) Normativa funzionale:			
Usi previsti: UT11 Abitazioni US6 Uffici e studi professionali US6 Attrezzature per il verde US6 Parcheggi a raso e attrezzati			
Usi regolati: US6 + max. 10% Su			
b) Parametri urbanistici ed edifici:			
1) In caso di nuova costruzione su lotti non edificati: U <sub>0</sub> = 0,30 mq/mq H = max 7,50 mt Tipologia ammissibile: edifici a scala unifamiliari e bifamiliari			
2) In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente (V <sub>0</sub> ), purché rimangano inalterate le sagome, l'area di copertura e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le eccezioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.			
3) In caso di edifici esistenti con SUL inferiore alla massima consentita (U <sub>0</sub> = 0,30 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.			
c) Modalità di attuazione:			
E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento.			
d) Prescrizioni specifiche:			
Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con la modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio rinnovato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.			
Tab. 10	Cap. IV	Art. 38 bis	Pag. 10

norme tecniche attuazione PRG zona residenziale

Ente a Patrimonio Sostanziale		Insediamento Turistico-Paese-Residenziale (ZTR4)	
<b>Art. 41 - Tessuto prevalentemente turistico - alberghiero (ZTT)</b>			
Tessuto esistente di recente insediamento, formato da insediamenti ad attrezzature turistiche, compreso i campeggi.			
Il tessuto prevalentemente turistico-alberghiero è suddiviso in tre sottosezioni funzionali, cartograficamente individuate: ZTT1 - zona residenze-albergo, ZTT2 - zona a campeggio e ZTT3 - zona per alberghi.			
ZTT1: zona residenze-albergo			
a) Normativa funzionale:			
Usi previsti: U41 Commercio al dettaglio US6 Pubblico esercizi US6 Attrezzature per il verde US7 Attrezzature per lo sport US9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali US6 Parcheggi a raso e attrezzati UT11 Attrezzature ricettive UT14 Attrezzature ricettive per alberghi			
Usi regolati: U41, US6 + max 40 % Su			
b) Parametri urbanistici ed edifici:			
1) - In caso di nuova costruzione su lotti non edificati: U <sub>0</sub> = 0,45 mq/mq H = max 15,00 mt			
In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente (V <sub>0</sub> ).			
d) - In caso di edifici esistenti con SUL inferiore alla massima consentita (U <sub>0</sub> = 0,45 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario, previsto in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.			
e) Modalità di attuazione:			
E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. <sup>14</sup>			
ZTT 2: zona a campeggio			
c) Normativa funzionale:			
Usi previsti: US6 Attrezzature per il verde US7 Attrezzature per lo sport US6 Parcheggi a raso e attrezzati			
Tab. 10	Cap. IV	Art. 41	Pag. 10

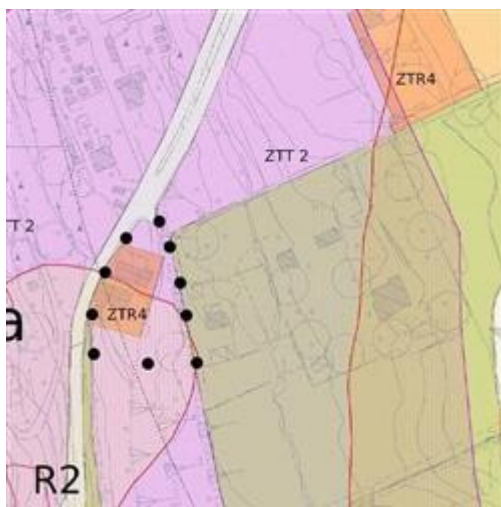
norme tecniche attuazione zona turistica

Ente a Patrimonio Sostanziale		Insediamento Turistico-Paese-Residenziale (ZTR4)	
<b>ZTT1: zona residenze-albergo</b>			
a) Normativa funzionale:			
US6 Attrezzature per il verde US6 Parcheggi a raso e attrezzati			
Usi regolati: US6 + max. 10% Su			
b) Parametri urbanistici ed edifici:			
1) In caso di nuova costruzione su lotti non edificati: U <sub>0</sub> = 0,45 mq/mq H = max 15,00 mt			
In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente (V <sub>0</sub> ).			
d) - In caso di edifici esistenti con SUL inferiore alla massima consentita (U <sub>0</sub> = 0,45 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario, previsto in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.			
e) Modalità di attuazione:			
E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. <sup>14</sup>			
Tab. 10	Cap. IV	Art. 41	Pag. 10

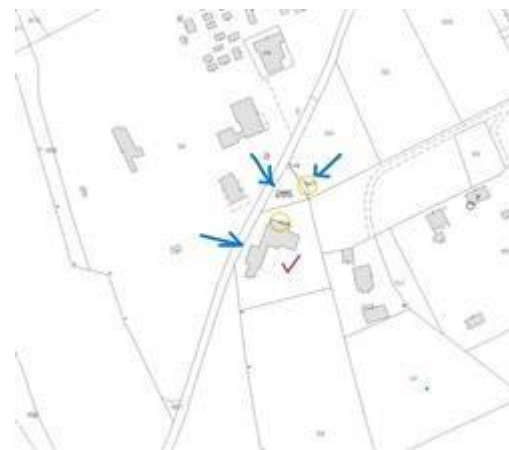
segue norme tecniche attuazione zona turistica



vista aerea ubicazione immobili ( indicatore freccia azzurra e area colore viola)



PRG CON EVIDENZIAMENTO AREA (punteggiatura nera)



catastale particelle indicatee 54-285-549 (indicatore freccia blu)

COLLEGAMENTI

autobus distante 40 MT

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
 scarso ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato insistente su una corte con destinazione da PRG residenziale ZTR4. Lo stato di conservazione non puo essere espresso trattandosi di un edificio in corso di costruzione, non sono presenti tamponamenti impianti servizi tecnologici

Adiacente alla corte ci sono i due frustoli di terra identificati con le particelle n. 285-549 cha hanno una destinazioni urbanistica diversa dal residenziale, TURISTICO RICETTIVA . Di fatto le due porzioni sono un estensione della corte dell'edificio e non potrebbero essere separate dalla stessa in quanto separate perderebbero il valore economico.



*vista ingresso interrato*



*vista dalla strada*



*vista d'insieme*

*particella 285-549 terreno turistico*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-------------	-------------

*c.e sanatoria*  
*titolo urbanistico*

*titolo urbanistico*

*storica sub 6*

DATI OSCURATI

storica sub 7

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

costo di costruzione all'epoca della stima anno 2022 ;

- per porzioni residenziali fuori terra euro 1600 al mq

- per porzioni residenziali enro terra euro 600 al mq

stato dei lavori struttura in c.a eseguita percentuale 35% dell'avanzamento

a- superficie equivalente P-T-1-2 fuori terra  $(325 + 115) + (\text{sottotetto mq } 103 \times 0.3) = \text{mq } 470 \times \text{€ } 1600,00 = \text{€ } 752.000,00$

b- superficie equivalente P. interrato  $230 \text{ mq seq} \times 600,00 \text{ €} = \text{€ } 138.000,00$

c- superficie equivalente snr (terrazze e balconi)  $\text{mq } 105 \times 0.30 = 30 \text{ mq seq} \times 1600,00 \text{ €} = \text{€ } 48.000,00$

somma a+b+c =  $752.000+138.000+48.000 = \text{€ } 938.000 \times 0.35 \text{ coeff riduzione} = \text{€ } 328.300,00$  valore BENE SE FOSSE DI NUOVA COSTRUZIONE

la costruzione risale agli anni 90 per cui, reputo adottare un coefficiente di riduzione ( PER VETUSTA ) del 20% =  $\text{€ } 328.300,00 \times 0.80$  (coeff. di attualizzazione) = **€ 262.640,00** **PROBABILE VALORE**

**DI MERCATO FABBRICATO CON CORTE RESIDENZIALE**

**particella 54 oltre le particelle adiacenti 285-549 ( considerate nel valore del fabbricato , visto che non possono prescindere a mio avviso da esso pur avendo una destinazione urbanist diversa)**

**INTERO COMPENDIO € 262.640,00 COMPRENDE TUTTI I BENI IDENTIFICATI CON LE PARTICELLE N. 54 ( SUB 5-6-7) -549-285 DEL FG. 4**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>262.640,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 262.640,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 262.640,00</b>
---	----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

visto lo stato grezzo del bene (solo la struttura in c.a è stata eseguita) reputo attendibile il metodo della ricerca del valore attraverso il costo di costruzione tenendo conto dello stato di conservazione.;

costo di costruzione all'epoca della stima anno 2022 ;

- per porzioni residenziali fuori terra euro 1600 al mq

- per porzioni residenziali enro terra euro 600 al mq

- Per le due particelle con destinazione turistico ricettiva indicate con le part 549-285 la valutazione

rientra con la corte del fabbricato, essendo le stesse, parte della corte, anche se non accatastate con essa. Da sole non avrebbero alcun valore vista la consistenza e la marginalità

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, agenzie: , ed inoltre: ANALISI DEI PREZZI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	dest. resid. e turistica con fabbricato grezzo	0,00	0,00	262.640,00	262.640,00
				<b>262.640,00 €</b>	<b>262.640,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.316,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 255.324,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 255.324,00**

data 20/11/2024

il tecnico incaricato  
Paride Zallocco