



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Milena PALMISANO

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Reginaldo Fiorentino

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a PORTO SANT'ELPIDIO via XX SETTEMBRE - via CRETAROLA 87, quartiere Cretarola, della superficie commerciale di **1.432,25** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO è composto da un'edificio principale abitato in origine ad abitazione della famiglia proprietaria, nel 2.000 è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria e un progetto per mutazione in attività ricettiva, non realizzato, da un fabbricato esterno adibito a magazzino-serra, da un fabbricato uso colonico di due piani, probabilmente adibito ad abitazione per il personale che lavorava nella villa e nel parco.

I fabbricati sono stati costruiti nel 1850 in muratura portante e solai in legno ancora in buone condizioni, a giudicare da un sommario esame effettuato in loco, pavimentati in cotto; il tetto dell'edificio principale invece è stato ricostruito nel 2000 sempre in legno con copertura in manto di coppi, la struttura sia muraria che orizzontale è ancora in buone condizioni, ma l'edificio presenta alcuni effetti dei recenti eventi sismici e va ripristinato nelle parti lesionate, soprattutto è necessario intervenire negli infissi esterni, i quali ormai fatiscenti non garantiscono più la necessaria protezione dagli eventi atmosferici e l'infiltrazione dell'acqua piovana può danneggiare i solai lignei, inoltre la parziale mancanza degli stessi permette l'accesso ai volatili che stanno trasformando la villa in una piccionaia; comunque l'edificio necessita quantomeno di un intervento di manutenzione straordinaria e consolidamento delle parti lesionate, impiantistica, infissi interni ed esterni ecc.

Le pareti ed i soffitti sono affrescati quasi interamente e sono in discreto stato di manutenzione; tale situazione dovrà essere mantenuta in un eventuale intervento di ristrutturazione che dovrà essere mirata al mantenimento della costruzione senza stravolgerne l'aspetto, soprattutto esteriore.

La serra è un fabbricato in muratura portante e copertura in legno (attualmente crollata ed inesistente) posto al solo piano terra, è in precarie condizioni di stabilità, ad eccezione del prospetto principale, le restanti pareti necessitano di un'intervento di ripristino e restauro, oltre che del rifacimento della copertura.

Naturalmente ogni intervento dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici delle Marche di Ancona.

Il complesso è situato in un parco di mq. 13.150, comune a tutte le strutture ed ad una cappellina religiosa non oggetto di stima, perchè non di proprietà della ██████████, pertanto con diritto di servitù di passaggio, tutt'ora esercitato e che dovrà essere mantenuto, come da stato di fatto e cioè un tracciato carrabile rettilineo dall'ingresso del parco fino alla cappellina stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 4,08 MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe 2, consistenza 29 vani, rendita 4.043,86 Euro, indirizzo catastale: via CRETAROLA n° 87/g, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2000.

A.1 altro fabbricato, composto da MAGAZZINO-SERRA, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 117 mq, rendita 284,00 Euro, indirizzo catastale: via Cretarola 87/g, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

A.2 altro terreno, composto da PARCO, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 (catasto fabbricati), consistenza 9040 mq, indirizzo catastale: via Cretarola 87/g, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: TERRENO AGRICOLO DA PIU' LATI
- foglio 25 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe SEM. ARB. classe 1, superficie 3870, reddito agrario 23,98 €, reddito dominicale 23,98 €, indirizzo catastale: via Cretarola 87/g, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARCO STESSA PROPRIETA' e TERRENI AGRICOLI
- foglio 25 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEM. IRR. ARB. cl. 1, superficie 240, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 2,11 €, indirizzo catastale: via Cretarola 87/g, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARCO STESSA PROPRIETA' e TERRENI AGRICOLI

B appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via XX SETTEMBRE - via CRETAROLA 87, quartiere Cretarola , della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in esame fa parte di un fabbricato rurale, originariamente adibito ad abitazione per il personale, è situato al P1° ed è collegato a terra tramite una scala esterna in muratura, è composto da una sala, una cucina con un retro una camera ed un w.c., ha una pertinenza diretta costituita da una cantina al PT. attualmente è inabitabile, il restante PT è occupato da un garage e da un magazzino (accessori dell'unità)

Il tutto si presenta in discrete condizioni strutturali ma necessita almeno di un'intervento di manutenzione straordinaria soprattutto per rendere abitabile l'appartamento, e per ripristinare il tetto.

Tale fabbricato ricade a circa 20,00 metri dalla Villa, e può essere considerato parte integrante del complesso se utilizzato al fine turistico-ricettivo, comunitario ecc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via CRETAROLA , piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850.

B.1 box singolo, identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 96,84 Euro, indirizzo catastale: via CRETAROLA 85 G, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

B.2 altro fabbricato, composto da MAGAZZINO AL PT, identificato con il numero 5.
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 104,38 Euro, indirizzo catastale: via CRETAROLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.548,25 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 453,05 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 3.266.975,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 3.266.975,00 |
| Data della valutazione: | 02/10/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

IL COMPLESSO DENOMINATO VILLA TREVISANI, È SITUATO IN UN PARCO DI MQ. 13.150, IN CUI INSISTE UNA CAPPELLINA RELIGIOSA DI ALTRA PROPRIETÀ CON DIRITTO DI PASSAGGIO TUTT'ORA ESERCITATO E CHE DOVRÀ ESSERE MANTENUTO.

TALE SERVITÙ NON È DESCRITTA IN NESSUNA DOCUMENTAZIONE TECNICA: PLANIMETRIE ECC. PER CUI VA MANTENUTO LO STATO DI FATTO E CIOÈ UN TRACCIATO CARRABILE IN TERRA BATTURA IN DIREZIONE RETTILINEA TRA L'INGRESSO DEL PARCO E LA CAPPELLINA STESSA.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, stipulata il 12/10/2005 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 23501 di repertorio, iscritta il 08/11/2005 ai nn. Registro Particolare 2391 Registro Generale 9856, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/10/2005 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 23501 di repertorio, iscritta il 12/12/2005 ai nn. Registro Particolare 2680 Registro Generale 11285, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

1. Annotazione n. 703 del 11/07/2017 (MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/12/2014 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA ai nn. 2937 di repertorio, iscritta il 21/01/2015 ai nn. Registro Particolare 46 Registro Generale 541, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca , stipulata il 11/02/2016 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. 679/816 di repertorio, iscritta il 11/02/2016 ai nn. Registro Particolare 132 Registro Generale 798, derivante da RUOLO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 21/10/2023 a firma di U.N.E.P. - UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE ai nn. 1757/2023 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 ai nn. Registro Particolare 7211 Registro Generale 9967, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Il complesso è stato costruito nell 1850 ed è circondato da un parco di ha 01.31. 50 ed è sottoposto ai seguenti vincoli, come da CDU del 16/03/2024:

IMMOBILE SOGGETTO A VINCOLO STORICO CULTURALE AI SENSI DELL'ART. 10 DEL D.LGS 22/01/2004 N° 42, ISTITUITO CON D.M. PUBBLICA ISTRUZIONE 20/03/1964 (VILLA TREVISANI)



IMMOBILE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO SOGGETTO A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS ISTITUITO CON D.M. PUBBLICA ISTRUZIONE 20/03/1964 (PARCO VILLA TREVISANI)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2005), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 23462 di repertorio, registrato il 10/10/2005 a FERMO ai nn. 5418.1/2005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1630**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO, presentata il 09/11/1997, rilasciata il 22/07/1998 con il n. 1630 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a VILLA SIGNORILE.

Tale autorizzazione è ormai scaduta e per ogni intervento edilizio va ripresentata una nuova richiesta.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5157**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURARE E MUTARE LA DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO DELLA VILLA TREVISANI, presentata il 06/03/1999, rilasciata il 11/05/1999 con il n. 5157 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a VILLA SIGNORILE.

Tale autorizzazione è ormai scaduta e per ogni intervento edilizio va ripresentata una nuova richiesta.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1674**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO SERRA VILLA TREVISANI, presentata il 06/03/1999, rilasciata il 11/05/1999 con il n. 1674 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AL FABBRICATO ADIBITO A SERRA - MAGAZZINO.

Tale autorizzazione è ormai scaduta e per ogni intervento edilizio va ripresentata una nuova richiesta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PV PARCHI E VILLE PRIVATE DI PREGIO art. 53 , 59 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 53 – Edifici di interesse storico e tipologico Negli elaborati “Azzonamento generale” in scala 1:5.000 e “Azzonamento tessuti urbani” in scala 1:2000, sono puntualmente individuati, con specifica simbologia grafica, sia gli edifici o i complessi di edifici di interesse storico–architettonico, sia gli edifici o i complessi di edifici di interesse tipologico–ambientale (case coloniche). Per tali edifici, ferme restando le norme generali relative alle zone omogenee o speciali all'interno delle quali gli edifici ricadono, valgono le seguenti prescrizioni. Edifici di interesse storico – architettonico Sono consentiti gli interventi sull'esistente fino al restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01 alle



lettere a), b) e c) Qualora si tratti di edifici ricadenti in zona agricola E, è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale. Per questi edifici – in considerazione della particolare localizzazione e visibilità – è stato individuato cartograficamente uno specifico ambito inedificabile di tutela, all'interno del quale non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti. Per gli edifici esistenti che eventualmente ricadono all'interno di tale ambito sono ammesse di norma tutte le modalità di intervento di cui al precedente art 13. Edifici di interesse tipologico – ambientale Sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01 lettere a), b), c) e d. In particolare, le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e copertura, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza. Qualora si tratti di edifici ricadenti in zona agricola E, è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale. Art. 59 - Parchi e ville privati di pregio ambientale (PV) Sono i parchi privati di pregio ambientale, strettamente correlati agli edifici in essi compresi, vincolati o meno ai sensi delle L.1089/39 e 1497/39. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente paragrafo 1 dell'Art.15 Capo IV, Titolo I. Della stessa vegetazione dovrà inoltre essere garantita la fruibilità visiva. a) Normativa funzionale Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/5 Pubblici esercizi U5/6 Attrezzature per il verde U7/1 Attrezzature ricettive U7/3 Attrezzature per l'agriturismo b) Parametri urbanistici ed edilizi V = Ve c) Modalità di attuazione E' previsto l'intervento edilizio diretto d) Prescrizioni specifiche Per gli eventuali interventi sugli edifici esistenti, si applica la modalità d'intervento fino alla ristrutturazione edilizia, e nello specifico: a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi di manutenzione straordinaria; c) interventi di restauro e risanamento conservativo d) intervento di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01 . Il titolo è riferito solamente al INTERO COMPLESSO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE - VIA CRETAROLA 87,
QUARTIERE CRETAROLA

CASA SIGNORILE



DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a PORTO SANT'ELPIDIO via XX SETTEMBRE - via CRETAROLA 87, quartiere Cretarola , della superficie commerciale di **1.432,25** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il LOTTO è composto da un'edificio principale abitato in origine ad abitazione della famiglia proprietaria, nel 2.000 è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria e un progetto per mutazione in attività ricettiva, non realizzato, da un fabbricato esterno adibito a magazzino-serra, da un fabbricato uso colonico di due piani, probabilmente adibito ad abitazione per il personale che lavorava nella villa e nel parco.

I fabbricati sono stati costruiti nel 1850 in muratura portante e solai in legno ancora in buone condizioni, a giudicare da un sommario esame effettuato in loco, pavimentati in cotto; il tetto dell'edificio principale invece è stato ricostruito nel 2000 sempre in legno con copertura in manto di coppi, la struttura sia muraria che orizzontale è ancora in buone condizioni, ma l'edificio presenta alcuni effetti dei recenti eventi sismici e va ripristinato nelle parti lesionate, soprattutto è necessario intervenire negli infissi esterni, i quali ormai fatiscenti non garantiscono più la necessaria protezione dagli eventi atmosferici e l'infiltrazione dell'acqua piovana può danneggiare i solai lignei, inoltre la parziale mancanza degli stessi permette l'accesso ai volatili che stanno trasformando la villa in una piccionaia; comunque l'edificio necessita quantomeno di un intervento di manutenzione straordinaria e consolidamento delle parti lesionate, impiantistica, infissi interni ed esterni ecc.

Le pareti ed i soffitti sono affrescati quasi interamente e sono in discreto stato di manutenzione; tale situazione dovrà essere mantenuta in un eventuale intervento di ristrutturazione che dovrà essere mirata al mantenimento della costruzione senza stravolgerne l'aspetto, soprattutto esteriore.

La serra è un fabbricato in muratura portante e copertura in legno (attualmente crollata ed inesistente) posto al solo piano terra, è in precarie condizioni di stabilità, ad eccezione del prospetto principale, le restanti pareti necessitano di un'intervento di ripristino e restauro, oltre che del rifacimento della copertura.

Naturalmente ogni intervento dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici delle Marche di Ancona.

Il complesso è situato in un parco di mq. 13.150, comune a tutte le strutture ed ad una cappellina religiosa non oggetto di stima, perchè non di proprietà della ██████████ pertanto con diritto di servitù di passaggio, tutt'ora esercitato e che dovrà essere mantenuto, come da stato di fatto e cioè un tracciato carrabile rettilineo dall'ingresso del parco fino alla cappellina stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 4,08 MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe 2, consistenza 29 vani, rendita 4.043,86 Euro, indirizzo catastale: via CRETAROLA n° 87/g , piano: S1-T-1-2-3, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, CIVITANOVA, PORTO SAN GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione



primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MARE ADRIATICO, FERMO, CIVITANOVA, CENTRO DI PORTO SANT'ELPIDIO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|--|
| livello di piano: | buono | |
| esposizione: | ottimo | |
| luminosità: | buono | |
| panoramicità: | buono | |
| impianti tecnici: | mediocre | |
| stato di manutenzione generale: | nella media | |
| servizi: | scarso | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL FABBRICATO NON E' DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| FABBRICATO DI PREGIO DI N° 3 PIANI Terra rialzato, Primo, Secondo (della superficie di mq. 337,00 ciascuno) | 1.011,00 | x | 100 % | = | 1.011,00 |
| Piano seminterrato | 337,00 | x | 50 % | = | 168,50 |
| Terzo piano sottotetto potenzialmente abitabile | 337,00 | x | 75 % | = | 252,75 |
| Totale: | 1.685,00 | | | | 1.432,25 |

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da MAGAZZINO-SERRA, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 117 mq, rendita 284,00 Euro, indirizzo catastale: via Cretarola 87/g, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| MAGAZZINO-SERRA | 140,00 | x | 40 % | = | 56,00 |
| Totale: | 140,00 | | | | 56,00 |

altro terreno, composto da PARCO, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:



- foglio 25 particella 26 (catasto fabbricati), consistenza 9040 mq, indirizzo catastale: via Cretarola 87/g, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: TERRENO AGRICOLO DA PIU' LATI
- foglio 25 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe SEM. ARB. classe 1, superficie 3870, reddito agrario 23,98 €, reddito dominicale 23,98 €, indirizzo catastale: via Cretarola 87/g, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARCO STESSA PROPRIETA' e TERRENI AGRICOLI
- foglio 25 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEM. IRR. ARB. cl. 1, superficie 240, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 2,11 €, indirizzo catastale: via Cretarola 87/g, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARCO STESSA PROPRIETA' e TERRENI AGRICOLI

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|------------------|---|--------|---|---------------|
| PARCO | 13.150,00 | x | 2,7 % | = | 355,05 |
| Totale: | 13.150,00 | | | | 355,05 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.000,00

Note:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc..

IN OGNI CASO SI TRATTA DI UN FABBRICATO PRESTIGIOSO, CHE HA UN FORTE POTENZIALE AL FINE TURISTICO-RICETTIVO, DATA ANCHE LA VICINANZA ALL'USCITA AUTOSTRADALE.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile, considerando lo stato in cui si trova l'immobile e che necessita di un'intervento di ristrutturazione, va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|----------|---|----------|---|---------------------|
| Valore superficie principale: | 1.432,25 | x | 1.700,00 | = | 2.434.825,00 |
| Valore superficie accessori: | 411,05 | x | 1.700,00 | = | 698.785,00 |
| | | | | | 3.133.610,00 |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



| descrizione | importo |
|--|---------|
| ARROTONDAMENTO PER ALLINEAMENTO CON PERIZIA PRECEDENTE | -935,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.132.675,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.132.675,00**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE - VIA CRETAROLA 87,
 QUARTIERE CRETAROLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via XX SETTEMBRE - via CRETAROLA 87, quartiere Cretarola , della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in esame fa parte di un fabbricato rurale, originariamente adibito ad abitazione per il personale, è situato al P1° ed è collegato a terra tramite una scala esterna in muratura, è composto da una sala, una cucina con un retro una camera ed un w.c., ha una pertinenza diretta costituita da una cantina al PT. attualmente è inabitabile, il restante PT è occupato da un garage e da un magazzino (accessori dell'unità)

Il tutto si presenta in discrete condizioni strutturali ma necessita almeno di un'intervento di manutenzione straordinaria soprattutto per rendere abitabile l'appartamento, e per ripristinare il tetto.

Tale fabbricato ricade a circa 20,00 metri dalla Villa, e può essere considerato parte integrante del complesso se utilizzato al fine turistico-ricettivo, comunitario ecc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via CRETAROLA , piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, CIVITANOVA, PORTO SAN GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MARE ADRIATICO, FERMO, CIVITANOVA, CENTRO DI PORTO SANT'ELPIDIO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



| | | |
|---------------------------------|-------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

CONSISTENZA:

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

| descrizione | consistenza | | indice | commerciale | |
|-----------------------------|---------------|---|--------|-------------|---------------|
| APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO | 116,00 | x | 100 % | = | 116,00 |
| Totale: | 116,00 | | | | 116,00 |

ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 96,84 Euro, indirizzo catastale: via CRETAROLA 85 G, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

| descrizione | consistenza | | indice | commerciale | |
|-------------------|--------------|---|--------|-------------|--------------|
| BOX SINGOLO AL PT | 33,00 | x | 50 % | = | 16,50 |
| Totale: | 33,00 | | | | 16,50 |

altro fabbricato, composto da MAGAZZINO AL PT, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 26 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 104,38 Euro, indirizzo catastale: via CRETAROLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARCO CIRCOSTANTE STESSA PROPRIETA'

| descrizione | consistenza | | indice | commerciale | |
|-----------------|--------------|---|--------|-------------|--------------|
| MAGAZZINO AL PT | 51,00 | x | 50 % | = | 25,50 |
| Totale: | 51,00 | | | | 25,50 |

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 116,00 | x | 850,00 | = | 98.600,00 |
| Valore superficie accessori: | 42,00 | x | 850,00 | = | 35.700,00 |
| | | | | | 134.300,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc..

In ogni caso si tratta di un fabbricato prestigioso, che ha un forte potenziale al fine turistico-ricettivo, data anche la vicinanza all'uscita autostradale.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile, considerando lo stato in cui si trova l'immobile e che necessita di un'intervento di ristrutturazione, va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

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: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

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 | casa signorile | 1.432,25 | 411,05 | 3.132.675,00 | 3.132.675,00 |
| B | appartamento | 116,00 | 42,00 | 134.300,00 | 134.300,00 |
| | | | | 3.266.975,00 € | 3.266.975,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la conformazione dell'edificio nel complesso, le caratteristiche architettoniche e strutturali non lo si ritiene comodamente divisibile.

La struttura e la disponibilità dei locali e servizi, suggerisce un'uso turistico-ricettivo o altro uso comunitario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.266.975,00**

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: **€. 3.266.975,00**

data 02/10/2024

il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

