



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 219/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2018-2 S.R.L.)

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

GIUDICE:  
Dott. ssa Milena Palmisano

CUSTODE:  
Marche Sevizi Giudiziari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Ester Maria Rutili**

CF:RTLSRM72D50D542W  
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5  
telefono: 3476263642  
email: studiorutili@gmail.com  
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 219/2016

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** villa singola a PORTO SAN GIORGIO Via Tiziano Vecellio 53, della superficie commerciale di **368,70 mq** per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa unifamiliare indipendente su quattro livelli con garage e corte esterna di circa 300 mq, posta ad ovest della SS 16 in contesto residenziale tranquillo che gode di ottima posizione panoramica e buona esposizione, con terrazze vista mare, vicino a tutti i principali servizi ed a soli 500 metri dal mare in linea d'aria, e nelle immediate vicinanze del centro urbano di Porto San Giorgio, raggiungibile anche a piedi.

L'edificio, costruito nel 1972, ha struttura in cemento armato con solai di interpiano e copertura in latero-cemento, esternamente presenta parti intonacate e tinteggiate e parti rivestite con listello mattoncino faccia-vista, copertura a falde inclinate con manto di coppi completa di canali di gronda e discendenti.

Completa il lotto la corte esterna adibita a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1176 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/07/2014 Pubblico ufficiale VARIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 79436 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 444 registrato in data 24/04/2015 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 3029.1/2015  
Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri
- foglio 2 particella 1176 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Tiziano Vecellio n. 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/07/2014 Pubblico ufficiale VARIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 79436 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 444 registrato in data 24/04/2015 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 3029.1/2015  
Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri
- foglio 2 particella 1176 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/07/2014 Pubblico ufficiale VARIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 79436 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 444 registrato in data 24/04/2015 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 3029.1/2015  
Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri

- foglio 2 particella 1176 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/07/2014 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 79436 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 444 registrato in data 24/04/2015 - SUCC. IN MORTE [REDACTED] Voltura n. 3029.1/2015  
Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri

**A.1 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1176 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53 Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri

il locale garage è stato autorizzato come seminterrato, la maggior volumetria non è sanabile pertanto dovrà essere ripristinato lo stato concesso.

**A.2 cantina.** Tali locali essendo stati realizzati senza autorizzazione alcuna dovranno essere tombati, in quanto da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Porto San Giorgio, non possono essere oggetto di sanatoria ma è necessaria la rimessa in pristino dello stato concesso.

**A.3 sottotetto non abitabile.** il sottotetto presenta un'altezza interna al colmo maggiore rispetto a quella dello stato autorizzato che non risulta sanabile pertanto dovranno provvedersi opere di demolizione per il ripristino dello stato concesso

**A.4 altro terreno,** composto da corte esclusiva di pertinenza. Da visure al catasto terreni il lotto su cui insiste il fabbricato risulta essere di 570 mq. Si evidenzia che nelle concessioni rilasciate viene riportata una diversa consistenza dello stesso.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>368,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 623.430,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 611.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, come residenza, da una delle debitrici.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione degli stessi così come dei certificati di matrimonio e di residenza storici,

che risultano in allegato.

Due esecutate risultano coniugate in regime della separazione dei beni.

#### **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 **giudiziale**, iscritta il 04/07/2013 a Fermo ai nn. 4841/735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 16.724,67

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 17/07/2013 a Fermo ai nn. 5276/777, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 31.115,55

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

pignoramento, stipulata il 17/11/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 2366 di repertorio, trascritta il 06/12/2016 a Fermo ai nn. 7793/5268, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da atto di pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni*: *Nessuna*.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*:

domanda giudiziale per riduzione testamentaria, stipulata il 14/07/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1732/2015 di repertorio, trascritta il 05/08/2015 a Fermo ai nn. 5326/3827, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da domanda giudiziale per riduzione testamentaria

domanda giudiziale per riduzione testamentaria, stipulata il 25/07/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1667/2015 di repertorio, trascritta il 04/10/2016 a Fermo ai nn. 6251/4263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da domanda giudiziale per riduzione testamentaria

## 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 lotto è compreso nell'ambito di **tutela paesaggistica** (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) della zona di MONTE CACCIONI, l'edificio non risulta gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico, non è soggetto a vincoli di natura condominiale.

La presenza del vincolo paesaggistico, comporta che gli abusi importanti siano non sanabili, pertanto la violazione necessita di interventi di demolizione in quanto il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino, a proprie spese, dello stato autorizzativo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso che il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Luciano Varriale, nel quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati, ai fini della continuità delle provenienze ventennali, la quale risale sino ad un atto di acquisto antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 11/07/2014), trascritto il 03/09/2015 a Fermo ai nn. 5732/4120.

- testamento olografo a rogito Notaio Luciano Varriale del 29/07/2014 rep. n. 79436/12178 registrato a Fermo il 30/07/2014 al n. 2244; - accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Fermo il 26/09/2014 ai nn. 6324/4553

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/1971 fino al 11/07/2014), con atto stipulato il 24/05/1971 a firma di Notaio Vittorio Rossetti, trascritto il 08/06/1971 a Fermo ai nn. 3216/2354.

Foglio 2 particella 272/b oggi particella 1176

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Vincolo di tutela paesaggistica** - D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio (c.d. Codice Urbani)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. 2062/1971** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa a civile abitazione in B.go A. Costa, presentata il 21/04/1971 con il n. 3810 di protocollo, rilasciata il 05/06/1971 con il n. 2062 di protocollo

Licenza di costruzione **N. 582/1972** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

per lavori di variante di modifiche di prospetto nel fabbricato in costruzione in B.go A. Costa, presentata il 20/01/1972 con il n. 582 di protocollo, rilasciata il 25/03/1972 con il n. 582 di protocollo, agibilità del 11/08/1972 con il n. 1725 di protocollo

Domanda di variante **N. 6268/1972** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante di prospetto sulla recinzione del proprio fabbricato in B.go A. Costa - spostamento cancello, presentata il 01/07/1972 con il n. 6268 di protocollo, rilasciata il 10/07/1972 con il n. 6268 di protocollo

Concessione edilizia a sanatoria per esecuzione lavori edili **N. 4471/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria art. 13 Legge 47/85 chiusura portico, rilasciata il 03/10/2001 con il n. 4471 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 4736/2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione portico esistente, rilasciata il 10/02/2003 con il n. 4736 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante generale del P.R.G. delibera n. 538/1998, l'immobile ricade in zona B 1.1 - zone miste sature della città permanente a prevalente destinazione residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 67 - 68 delle NTA. Località Monte Caccioni - Ambito di tutela paesistico-ambientale D.M. 12/06/1967

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dalla documentazione fornita dall' ufficio tecnico comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti, nonchè da valutazioni fatte insieme all'Arch. Silvia Vasco in qualità di istruttore ufficio urbanistica – abusi, in perizia vengono esposte le considerazioni in merito agli abusi importanti riscontrati ed alla loro sanabilità. E' stata effettuata la valutazione dei lavori per il ripristino dello stato autorizzativo, vedasi *Allegato 6 - Computo metrico per ripristino abusi edilizi predisposto con Prezzario Regione Marche 2024.*

Si rappresenta che su **tutti** gli elaborati grafici a corredo delle autorizzazioni edilizie vengono riportati i piani come "Piano Strada" che corrisponde appunto al Piano Terra (che dovrebbe configurarsi come il Piano Seminterrato) con ingresso da Via Vecellio, "Piano Terra" che corrisponde al Piano Primo al quale si accede tramite scala esterna e "Piano Primo" che in realtà è il Piano Secondo, inoltre il Piano Sottotetto non è indicato in nessun elaborato grafico delle varie concessioni edilizie.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La PARETE OVEST sarebbe dovuta configurarsi come "interrata", ad eccezione del locale tecnico centrale termica nell'angolo N-O, invece risulta completamente fuori terra e con un ampliamento nello studio al Piano Primo di 1.25 m (misura interna), comportando un aumento volumetrico non sanabile, tale porzione dovrà essere chiusa attraverso la realizzazione di una tamponatura rispettando la misurazione come da planimetria concessa. Il SOTTOTETTO autorizzato prevedeva locali con altezza interna da 0.00 a 1.60 porzione Ovest, e da 0.00 a 1.80 m per la porzione Est. E' stato realizzato invece un sottotetto avente altezza misurata da 1.30 a 3.05m al colmo per la parte Est, accessibile tramite scala interna e nel quale sono stati ricavati una grande sala, un bagno e due stanze. Si dovrà demolire l'intera copertura e riportarla

alla quota autorizzata. Realizzazione di LOCALI CANTINA al piano terra che dovranno essere tombati in quanto si configurano come aumento di volumetria non essendo completamente interrati. Il GARAGE è stato autorizzato come seminterrato ma si presenta fuori terra, si rendono necessarie le opere al fine di renderlo interrato, in particolar modo sul lato strada (Est) come da sezione grafica dello stato concesso, di cui alla pratica N. 6268/1972. (normativa di riferimento: D. Lgs. 42/2004 - D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori da sostenere per ripristino dello stato legittimato, come da computo metrico (Allegato 6): €.190.000,00
- Iva su lavori 10%: €.19.000,00
- Prestazioni professionali per pratiche per esecuzione lavori di rimessa in pristino, pratica sismica, relazione geologica, direzione lavori, coordinatore per la sicurezza, collaudo compresi oneri di legge: €.31.000,00

E' stata effettuata la valutazione dei lavori per il ripristino dello stato autorizzativo - Allegato 6 - Computo metrico per ripristino abusi edilizi predisposto con Prezzario Regione Marche 2024.



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa conformazione della scala esterna, diversa distribuzione interna al piano primo (tramezzi scala interna, tramezzi locali studio, diversa posizione delle aperture interne, non realizzazione della finestra nella cucina sul fronte Sud e chiusura di quella ad Est come da pratica edilizia N. 4736/ 2003) al piano secondo (diversa dimensione bagno interno in camera e diversa disposizione della porta interne), diversa posizione delle bucature. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per modifiche prospettiche per la scala esterna e per le bucature, diversa distribuzione interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, oneri e diritti segreteria : €.2.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di oneri di legge: €.3.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

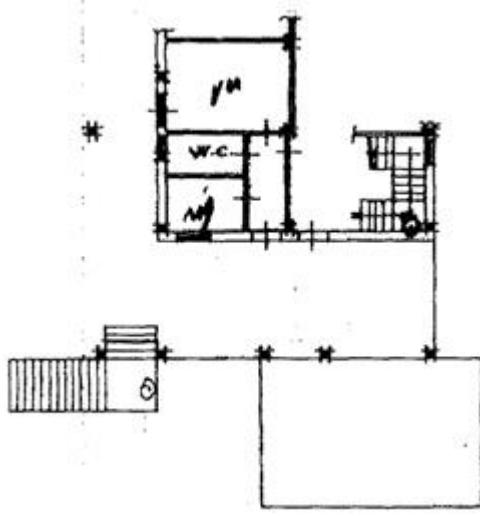
Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali dei subalerni 2 e 3 non risultano conformi per la mancata rappresentazione dei vani ricavati dalla chiusura portico lato est. Inoltre i due subalerni dovranno essere fusi in quanto si configura come unica unità immobiliare residenziale, come da stato autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per rappresentazione planimetria conforme allo stato dei luoghi e fusione di subalerni

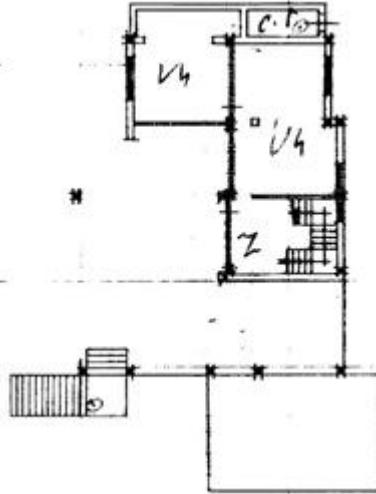
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

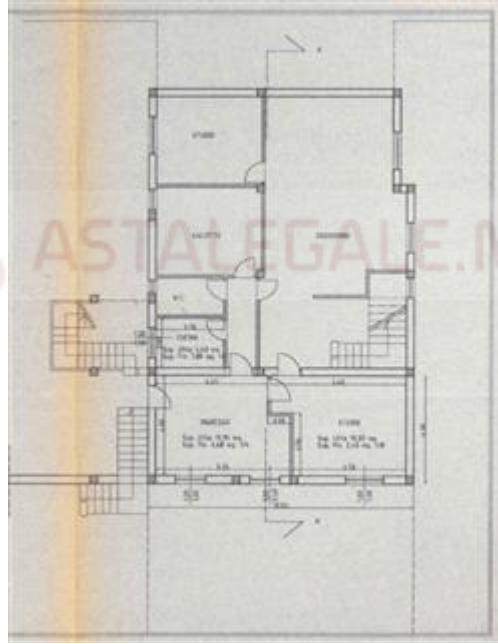
- Presentazione pratica Docfa comprensiva di spese tecniche, oneri e diritti catastali: €.1.200,00



Planimetria catastale sub 2



Planimetria catastale sub 3



Planimetria autorizzata Piano Terra

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rappresentazione del fabbricato all'interno della particella catastale risulta non corrispondente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Pregeo per inserimento in mappa del fabbricato come esistente

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Pregeo, compreso spese tecniche, oneri di legge e diritti di segreteria : €.3.000,00



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

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

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

## Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €.300,00

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA TIZIANO VECCELLIO 53

## VILLA SINGOLA

## DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a PORTO SAN GIORGIO Via Tiziano Vecellio 53, della superficie commerciale di **368,70** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
  - 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
  - 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa unifamiliare indipendente su quattro livelli con garage e corte esterna di circa 300 mq, posta ad ovest della SS 16 in contesto residenziale tranquillo che gode di ottima posizione panoramica e buona esposizione, con terrazze vista mare, vicino a tutti i principali servizi ed a soli 500 metri dal mare in linea d'aria, e nelle immediate vicinanze del centro urbano di Porto San Giorgio, raggiungibile anche a piedi.

L'edificio, costruito nel 1972, ha struttura in cemento armato con solai di interpiano e copertura in latero-cemento, esternamente presenta parti intonacate e tinteggiate e parti rivestite con listello mattoncino faccia-vista, copertura a falde inclinate con manto di coppi completa di canali di gronda e

discendenti.

Completa il lotto la corte esterna adibita a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1176 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/07/2014 Pubblico ufficiale VARIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 79436 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 444 registrato in data 24/04/2015 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 3029.1/2015  
Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri
- foglio 2 particella 1176 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Tiziano Vecellio n. 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/07/2014 Pubblico ufficiale VARIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 79436 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 444 registrato in data 24/04/2015 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 3029.1/2015  
Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri
- foglio 2 particella 1176 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/07/2014 Pubblico ufficiale VARIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 79436 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 444 registrato in data 24/04/2015 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 3029.1/2015  
Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri
- foglio 2 particella 1176 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO n. 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/07/2014 Pubblico ufficiale VARIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 79436 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 9990 n. 444 registrato in data 24/04/2015 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 3029.1/2015  
Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri



Fronte Est su Via Vecellio



Fronte Est su Via Vecellio



Fronte Nord



Fronte Ovest su Via Correggio



Fronte Ovest su Via Correggio



Fronte Sud

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Localizzazione maps



Estratto mappa catastale



Via Vecellio



Via Vecellio



Via Correggio

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra troviamo un garage con annesso locale cantina, un vano sottoscala e dei locali ripostigli non autorizzati che dovranno essere oggetto di rimessa in pristino tramite tombatura, in quanto configurano come aumento di volumetria. Il garage autorizzato come seminterrato si trova completamente fuori terra, dovrà pertanto essere oggetto di intervento per ripristino dello stato seminterrato autorizzato.

Il primo piano è composto da ampio ingresso ricavato dalla chiusura con pareti vetrate di un originario portico, corridoio di ingresso, piccola cucina, bagno, salotto/libreria, studio, ampio soggiorno, vano scala di collegamento con il piano superiore ed un'ulteriore stanza ad uso studio. Nello locale studio posto ad Ovest risulta un volume in ampliamento, rispetto allo stato autorizzato, che dovrà necessariamente essere ripristinato attraverso la chiusura della porzione ampliata.

Al secondo piano, al quale si accede sia tramite scala esterna che scala interna, si sviluppa un appartamento composto da ampio ingresso, importante soggiorno con terrazzo sui lati sud ed est vista mare, spaziosa cucina in muratura, disimpegno dal quale si accede alla zona notte composta da camera padronale con bagno privato, due camere ed una sala bagno con vasca.

Completono l'abitazione tre balconi sui fronti nord e sud, i quali sono corredati da ringhiera metallica, le finestre sono in legno a doppio vetro con persiane in legno, tutto in carenti condizioni manutentive.

Al terzo ed ultimo piano si accede tramite la scala interna è presente una mansarda composta da ingresso, ampio locale pluriuso, due vani e un bagno finestrato.Tale piano risulta avere un'altezza misurata pari a 3,05 m al colmo, maggiore di quella autorizzata, pertanto l'intero piano si configura come aumento volumetrico difforme e non sanabile.

L'intero villino risulta completamente libero sui lati mentre la parete verso Ovest e porzione del lato Nord sarebbero dovuti configurarsi come interrati.

Per le specifiche sulle difformità si rimanda al relativo paragrafo "Giudizio di conformità" ed al relativo "Computo metrico estimativo" dei lavori da effettuare per il ripristino dello stato legittimato.

L'immobile presenta evidenti tracce di umidità all'interno del garage al piano terra nonché di infiltrazioni nel corridoio di ingresso del piano primo.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario corrispondenti all'età di realizzazione e mai mantenuti quindi si presume non adeguati alle normative vigenti.

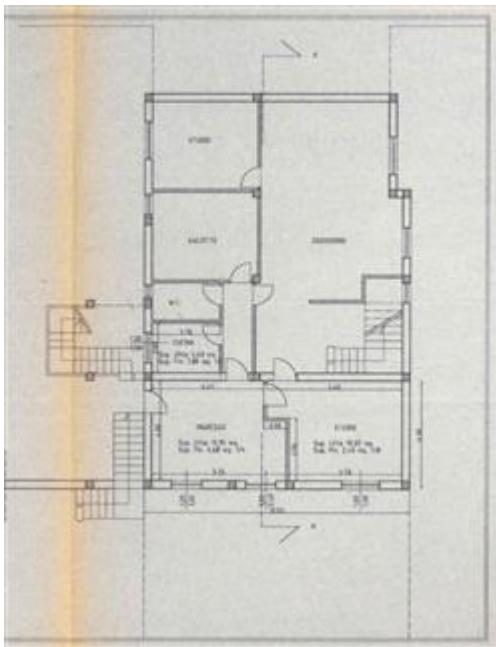
L'intero villino, che verosimilmente all'epoca della realizzazione presentava caratteristiche di pregio, ora si trova in una evidente situazione di trascuratezza e carenza di manutenzione, così come il garage e tutto lo spazio esterno, destinato a corte, camminamenti e giardino in condizioni di incuria, fattori che influenzano di conseguenza il valore dell'immobile.

#### CONSISTENZA:

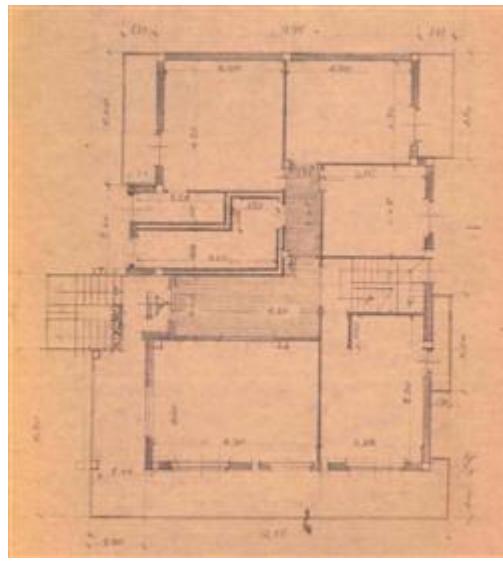
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

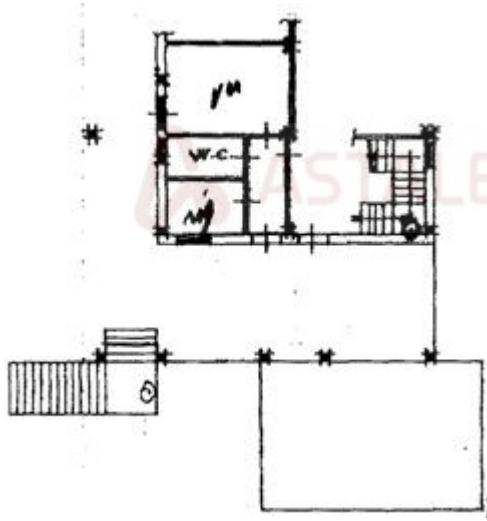
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano Primo	178,00	x	100 %	=	178,00
Terrazzo P1	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo P1 eccedenza sopra 25mq	20,00	x	10 %	=	2,00
Piano Secondo	165,00	x	100 %	=	165,00
Balconi	14,00	x	30 %	=	4,20
Balcone lato est	25,00	x	30 %	=	7,50
Portico d'ingresso e scale	15,00	x	30 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>442,00</b>				<b>368,70</b>



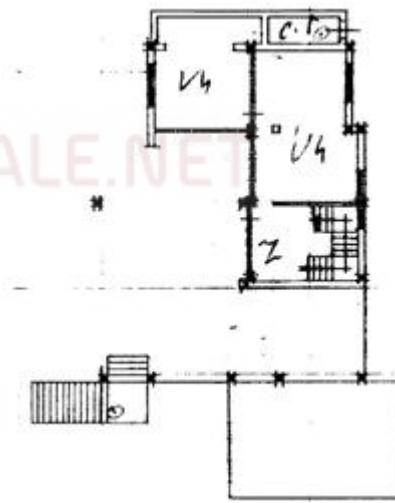
Planimetria autorizzata PT\_CE 582 del 1971



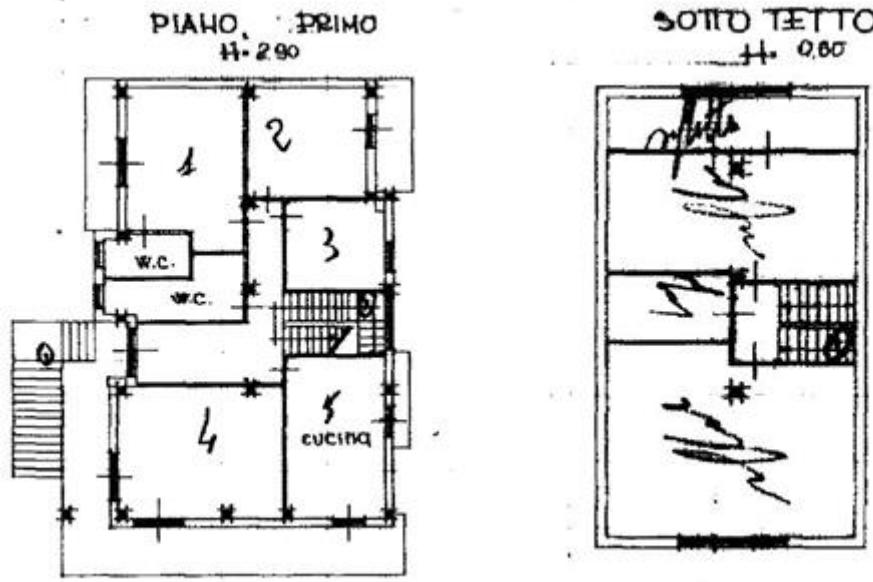
Planimetria autorizzata PI\_CE 582 del 1971



Planimetria catastale PT sub 2



Planimetria catastale PT - sub 3



Planimetria catastale P1 - sub 1

Planimetria catastale P sottotetto - sub 1

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

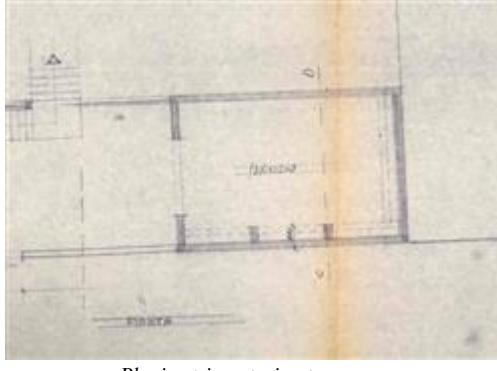
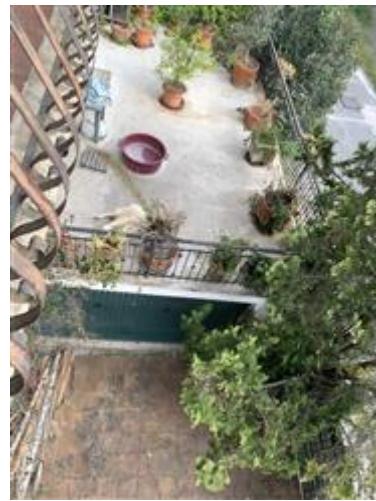
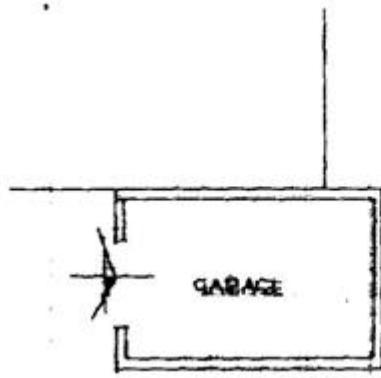
- foglio 2 particella 1176 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECCELLIO n. 53 Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Strada comunale, Valentini, Farina, Bellumore, Cocciano, Marcaccio, salvi altri

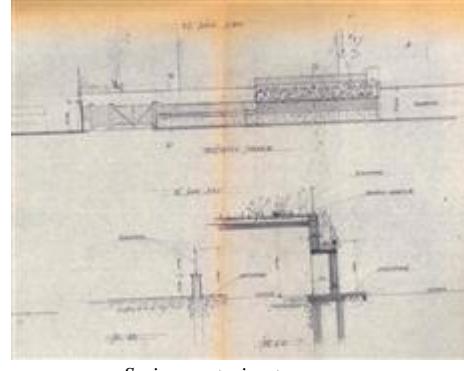
il locale garage è stato autorizzato come seminterrato, la maggior volumetria non è sanabile pertanto dovrà essere ripristinato lo stato concesso.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Locale garage	51,00	x 50 %	= 25,50
Locale cantina	5,00	x 10 %	= 0,50
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>		<b>26,00</b>

**PIANO SEMINTERRATO**



*Planimetria autorizzata garage*



*Sezione autorizzata garage*

**cantina.** Tali locali essendo stati realizzati senza autorizzazione alcuna dovranno essere tombati, in quanto da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Porto San Giorgio, non possono essere oggetto di sanatoria ma è necessaria la rimessa in pristino dello stato concesso.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Cantina seminterrata da tombare in quanto non sanabile	35,00	x 0 %	= 0,00

<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	--------------	-------------

*Locali realizzati senza autorizzazione**Locali realizzati senza autorizzazione**Locali realizzati senza autorizzazione**Locali realizzati senza autorizzazione*

**sottotetto non abitabile.** il sottotetto presenta un'altezza interna al colmo maggiore rispetto a quella dello stato autorizzato che non risulta sanabile pertanto dovranno provvedersi opere di demolizione per il ripristino dello stato concesso

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Sottotetto oggetto di lavori di ripristino dello stato autorizzato	90,00	x 50 %	= 45,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>		<b>45,00</b>



**altro terreno**, composto da corte esclusiva di pertinenza. Da visure al catasto terreni il lotto su cui insiste il fabbricato risulta essere di 570 mq. Si evidenzia che nelle concessioni rilasciate viene riportata una diversa consistenza dello stesso.

descrizione	consistenza	x	indice	=	commerciale
corte di pertinenza	100,00	x	10 %	=	10,00
corte superficie eccedente i 100 mq	200,00	x	5 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>300,00</b>				<b>20,00</b>





Lato Ovest - porzione da rendere interrata come stato concesso



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Terratetto plurifamiliare

Indirizzo: Via Vecellio, 65

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 269.000,00 pari a 747,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Via E. Fermi, 27

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 299.000,00 pari a 1.661,11 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Unika

Descrizione: Terratetto unifamiliare - singola a schiera su più livelli

Indirizzo: Via Andrea Costa  
Superfici principali e secondarie: 131  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.259,54 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Polos  
Descrizione: Appartamento in bifamiliare con rimessa e giardino  
Indirizzo: Via Gian Lorenzo Bernini, 49  
Superfici principali e secondarie: 144  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 290.000,00 pari a 2.013,89 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Aste Florio srl  
Descrizione: Appartamento all'asta  
Indirizzo: Via Vecellio, 10  
Superfici principali e secondarie: 51  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 57.578,00 pari a 1.128,98 Euro/mq  
Valore Ctù: 79.800,00 pari a: 1.564,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate  
Valore minimo: 1.900,00  
Valore massimo: 2.550,00  
Note: Fascia Semicentrale/ Porzione attorno al capoluogo - Anno 2023 - Semestre 2 - Ville e villini in stato di conservazione Normale  
Borsino immobiliare  
Valore minimo: 1.974,00  
Valore massimo: 2.801,00  
Note: Fascia Semicentrale/ Porzione attorno al capoluogo - Anno 2023 - Semestre 2 - Ville e villini in stato di conservazione Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alla valutazione dello stato in cui si trova l'immobile e l'analisi dei prezzi accertati, previa un' accurata indagine di mercato, attraverso la quale si è potuto conoscere i prezzi normalmente applicati nelle libere compravendite di fabbricati assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'incirca simili a quelli oggetto della presente stima; tenuto conto anche dei valori indicati dai vari Osservatori dei valori immobiliari, sembra equo attribuire per mq di superficie commerciale i valori che seguono.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 368,70 x 1.900,00 = **700.530,00**

Valore superficie accessori:	91,00	x	1.900,00	=	<b>172.900,00</b>
					<b>873.430,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 873.430,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 873.430,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato è quello del metodo sintetico-comparativo, tenendo in considerazione l'ubicazione, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo e disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà e lo stato di conservazione e facendo una comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologiche e costruttive) rilevati sia da agenzie immobiliari che da compravendite private nonché dai valori indicati dagli Osservatori dei Valori Immobiliari.

Si è tenuto conto della richiesta e della dinamicità del mercato immobiliare in riferimento alla macro area della costa adriatica ed in virtù dell'aspetto turistico del Comune di Porto San Giorgio che evidenzia un incremento delle richieste e delle transazioni e si distingue anche per la maggiore quotazione media unitaria €/mq di tutta la Provincia.

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 San Giorgio, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Soprintendenza per la Provincia di Fermo

## DICHIAZAZIONE 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	villa singola	368,70	91,00	873.430,00	873.430,00
				<b>873.430,00 €</b>	<b>873.430,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni non sono stati pignorati per quote.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 250.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 623.430,00**

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

Riduzione del valore del **2%** 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:

**€. 12.468,60**

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:

**€. 611.000,00**

data 17/07/2024

il tecnico incaricato  
Ester Maria Rutili