



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 41/2018

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**REGINALDO FIORENTINO**

CF:FRNRNL60S02G492D

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

telefono: 3397389771

email: [fiorentinoreginaldo@libero.it](mailto:fiorentinoreginaldo@libero.it)

PEC: [reginaldo.fiorentino@geopec.it](mailto:reginaldo.fiorentino@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2018

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a FERMO CONTRADA SANTA PETRONILLA SNC, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di:

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

Effettuato il sopralluogo, e la ricerca dei precedenti edilizi relativi all'immobile in esecuzione il sottoscritto ha rilevato che la villetta ex casa colonica composta da 2 piani di remota costruzione accatastato nel 2007 al foglio 33 part. 108 sube 1 e 2, è stato oggetto di p.d.c. 571 del 31/01/2012 per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO; prorogato fino al 2014, causa alluvione del sito.

Ad oggi la casa non è stata ricostruita ma sul sito è presente solo una voragine di diversi metri di profondità, con presenza di acqua sul fondo e circondata da rovi e vegetazione spontanea, fino a renderla quasi inaccessibile; inoltre la strada di servitù che conduceva alla casa è stata rimossa e il terreno risulta completamente arato ed in fase di coltivazione.

Costruzione non databile e demolita.

La strada di accesso al fabbricato è stata rimossa.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 108 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA PETRONILLA n. SNC, piano: terra - primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **A.1** cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 108 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA PETRONILLA, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>192,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>48,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/02/2023</b>



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

L'immobile composto catastalmente da un appartamento ed una cantina, risulta demolito.

### 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 24/07/2008 a firma di Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO ai nn. Repertorio 72308/9423 di repertorio, iscritta il 28/07/2008 ai nn. Registro Particolare 1637 Registro Generale 7455, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/04/2016 a firma di Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO ai nn. Repertorio 875 di repertorio, iscritta il 16/05/2016 ai nn. Registro Particolare 548 Registro Generale 2882, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

pignoramento, stipulata il 15/03/2018 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Repertorio 392/2018 di repertorio, trascritta il 11/04/2018 ai nn. Registro Particolare 2086 Registro Generale 2831, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

VINCOLO PERTINENZIALE INDEROGABILE, stipulata il 01/12/2011 a firma di VARRIALE LUCIANO ai nn. Numero di repertorio 76612/11757 di repertorio, trascritta il 07/12/2011 ai nn. 9668/6077, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a Foglio 33 Particella 108 Subalterno 1.

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA CON IL TRASCRIVENDO ATTO, SIG.RI LOVRECKI DRAZEN E LOVRECKI BRIGITTE, HANNO DICHIARATO CHE ALL'ABITAZIONE SITA IN COMUNE DI FERMO ALLA CONTRADA S. PETRONILLA SCN, ED OGGI INDIVIDUATA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 33 CON LA PARTICELLA 108 SUB. 1, MEGLIO DESCRITTA NEL TRASCRIVENDO ATTO E RIPORTATA NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE, DEVE INTENDERSI LEGATO DA VINCOLO PERTINENZIALE INDEROGABILE IL GARAGE DA REALIZZARE AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO MEDESIMO. I SIG.RI LOVRECKI DRAZEN E LOVRECKI BRIGITTE HANNO ASSUNTO L'IMPEGNO DI MANTENERE FERMA, NEI TERMINI DI LEGGE, LA DESTINAZIONE CHE VERRA' ASSUNTA DALLO SPAZIO DESTINATO A PARCHEGGIO PRIVATO CHE IN BASE AL DISPOSTO DELLA INDICATA LEGGE 122/89 NON POTRA' ESSERE



CEDUTO SEPARATAMENTE DALL'UNITA' IMMOBILIARE CUI SARA' LEGATO DA VINCOLO PERTINENZIALE INDEROGABILE.

## 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:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA

**IL FABBRICATO DEMOLITO NECESSITA DI NUOVO TITOLO EDILIZIO E RICOSTRUZIONE DELLA STRADA DI ACCESSO**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2008), con atto stipulato il 24/07/2008 a firma di Notaio Luciano Varriale di Fermo ai nn. 72307/9422 di repertorio, trascritto il 28/07/2008 ai nn. 4610/7453

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2008), con atto stipulato il 24/07/2008 a firma di Notaio Luciano Varriale di Fermo ai nn. 72307/9422 di repertorio, trascritto il 28/07/2008 ai nn. 4610/7453

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 571, per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO, rilasciata il 31/01/2012 con il n. 571 di protocollo.

Titolo edilizio scaduto in data 08/06/2018 come da ultima proroga dei termini per ultimazione dei lavori del Permesso di costruire n. 571

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 56 - Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: - Disposizioni generali Per aree agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo. In tali zone si



applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13. E' vietato manomettere i canali di costruzione storica presenti, riportati nella cartografia di piano. Il territorio agricolo comunale è diviso in quattro zone in relazione alla caratterizzazione del paesaggio agrario, al suo grado di compromissione, alla configurazione geomorfologica: - aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale; - aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera; - aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale;. Art. 34 - Area archeologica e relativo ambito di tutela

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella Nota di Iscrizione al Ruolo o Nota di Accompagnamento il debitore 1, il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è riportato con codice fiscale errato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è stato demolito e non più ricostruito e il termine di ultimazione dei lavori del Permesso di costruire n. 571/2012 sono scaduti in data 08/06/2018 IL quale è decaduto e va nuovamente richiesto per ricostruire il fabbricato.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Essendo Il fabbricato demolito e non più ricostruito, va aggiornato sia il catasto terreni che il catasto fabbricato presentando tramite procedure "PREGEO" e "DOCFA" una variazione per demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Variazione catastale per demolizione fabbricato: €1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMO CONTRADA SANTA PETRONILLA SNC

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a FERMO CONTRADA SANTA PETRONILLA SNC, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di:



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

Effettuato il sopralluogo, e la ricerca dei precedenti edilizi relativi all'immobile in esecuzione il sottoscritto ha rilevato che la villetta ex casa colonica composta da 2 piani di remota costruzione accatastato nel 2007 al foglio 33 part. 108 sube 1 e 2, è stato oggetto di p.d.c. 571 del 31/01/2012 per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO; prorogato fino al 2014, causa alluvione del sito.

Ad oggi la casa non è stata ricostruita ma sul sito è presente solo una voragine di diversi metri di profondità, con presenza di acqua sul fondo e circondata da rovi e vegetazione spontanea, fino a renderla quasi inaccessibile; inoltre la strada di servitù che conduceva alla casa è stata rimossa e il terreno risulta completamente arato ed in fase di coltivazione.

Costruzione non databile e demolita.

La strada di accesso al fabbricato è stata rimossa.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 108 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA PETRONILLA n. SNC, piano: terra - primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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 Piano Terra con porzione di Giardino	96,00	x	100 %	=	96,00
Appartamento Piano Primo con porzione di giardino al piano terra	96,00	x	100 %	=	96,00
<b>Totale:</b>	<b>192,00</b>				<b>192,00</b>

#### ACCESSORI:

##### cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 108 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA PETRONILLA, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	96,00	x	50 %	=	48,00



<b>Totale:</b>	<b>96,00</b>	<b>48,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (20/02/2023)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Valori OMI 2022/1 D1/Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO Ville e villini Stato Conservativo Ottimo

Agenzia delle Entrate (20/02/2023)

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 640,00

Note: Valori OMI 2022/1 D1/Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO Autorimesse Stato Conservativo Normale

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiesta nuovo titolo edilizio

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	192,00	x	2.000,00	=	<b>384.000,00</b>
Valore superficie accessori:	48,00	x	2.000,00	=	<b>96.000,00</b>
					<b>480.000,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo di Costruzione Villetta comprensivo dei costi di progettazione direzione lavori ecc (288 mq. x 1500€)	-432.000,00
Realizzazione di nuova strada di accesso (circa ml. 150)	-20.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 28.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 28.000,00</b>

**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 locale 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. Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che essendo la volumetria inesistente e data l'esiguità del fondo ed i vincoli previsti nel P.R.G. vigente il sottoscritto ritiene che il lotto sia inedificabile; dal



punto di vista agricolo, considerando che la superficie della particella è di mq. 1320, il costo per il ripristino della voragine, la messa in sicurezza e la ricostruzione della strada di accesso è superiore al valore del terreno stesso.

Pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di FERMO, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

#### 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	villa singola	192,00	48,00	28.000,00	28.000,00
				<b>28.000,00 €</b>	<b>28.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.000,00**

#### 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: **€ 27.000,00**

data 28/02/2023





il tecnico incaricato  
REGINALDO FIORENTINO



FOTO 1



FOTO 2



**FOTO 3**

vincitore  
Geometri Laureati

crisiolo Albo  
n. 602

collo



**FOTO 4**









