



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 74/2025

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Daniela Scarpone**

XXXXXXXXXXXXXXXX

telefono: 0734966273

email: [danielascarpone@yahoo.it](mailto:danielascarpone@yahoo.it)

PEC: [daniela.scarpone@archiworldpec.it](mailto:daniela.scarpone@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2025

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a MONTE URANO via Pertini, della superficie commerciale di **1.015,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di terreni edificabili all'interno della zona PEEP in via Pertini, Progetto Norma n.2, Lotto n. 6, area edificabile mq 1015.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-03, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,04 €  
Coerenze: Confini: a Nord Est part. 363, a Sud Est part. 378, a Nord ovest part. 357 Sud Ovest part. 481.  
Superficie in mq.
- foglio 7 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-03, superficie 140, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,51 €  
Coerenze: Confini: a Nord Est part. 366, a Sud Est part.389, Nord Ovest part. 362, Sud Ovest part. 359;  
superficie a mq.
- foglio 7 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-03, superficie 155, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,56 €  
Coerenze: Confini: a Nord Ovest part. 365, a Sud Est part. 397, a Nord Est. part. 367, a Sud Ovest 363.  
superficie a mq.
- foglio 7 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor.-03, superficie 45, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,16 €  
Coerenze: Confini: a Nord Ovest part. 359 a Nord Est part.389, a Sud Ovest part. 481.  
superficie a mq.
- foglio 7 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor. -03, superficie 485, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 1,75 €  
Coerenze: Confini: a Nord Est part. 397 a Nord Ovest 363, a Sud Ovest part 481-378, a Sud Est part. 387  
superficie a mq
- foglio 7 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor.-03, superficie 180, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,65 €  
Coerenze: Confini: a Nord Ovest part. 366, a Sud Ovest part. 389 a Nord Est part. 396, a Sud est part 395.  
superficie a mq.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.015,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.441,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.441,45
Data di conclusione della relazione:	24/01/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Sopralluogo effettuato in data 05-11-2025 con il custode.

## 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**, registrata il 11/06/2015 a FERMO ai nn. rep. 445, iscritta il 06/10/2015 a Fermo ai nn. RP1062/RG6510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 496669,52.

Importo capitale: 346669,52.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 part. 359-363-366-378-389-397

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 30/05/2025 a Fermo ai nn. rep. 463, trascritta il 07/07/2025 a Fermo ai nn. RG.6569/RP.4606, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UNEP Fermo.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 part. 363-378-397-359-366-389



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:	
Trattasi di lotto edificabile, non è presente condominio.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2005), con atto stipulato il 10/11/2005 a firma di dott. Cippitelli Angelo ai nn. 1698-2005 di repertorio, trascritto il 08/06/2006 a Fermo ai nn. RG.2135 / RP.1254.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 part. 359-363-366-378-389-397.

Vedi relazione notarile.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2003), con atto stipulato il 16/06/2003 a firma di notaio Rossi Alfonso ai nn. 174299 di repertorio, trascritto il 16/12/2003 a Fermo ai nn. 4086.

Cessione a titolo gratuito

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Convenzione per l'assegnazione in diritto di proprietà di aree comprese nel PEEP progetto norma n. 2, lotto n. 6. N. **1698**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di vendita.

Stipula in data 10-11-2005 uff. rogante dott. Cippitelli Angelo rep.1698.

Realizzazione opere di urbanizzazione Piano Peep ( PN2) N. **1697**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Stipula 10-11-2005 uff rogante dott. Cippitelli Angelo rep. 1697, le opere realizzate sono state collaudate in data 30-06-2014.

Permesso a costruire N. **22**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione civile abitazione plurifamiliare in area Peep, rilasciata il 09/05/2007 con il n. 22 di protocollo.

Pratica 47-2007. Dichiarazione di decadenza permesso per mancata esecuzione lavori prot. 11358 del 22/09/2011.



Permesso a costruire N. 54, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione civile abitazione plurifamiliare in area Peep, rilasciata il 28/12/2011 con il n. 54 di protocollo. L'edificio non è stato realizzato.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area PEEP Progetto norma n. 2, aree prevalentemente residenziali, art. 88 N.T.A. del PRG.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione verifica regolarità

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale: €.700,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA PERTINI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MONTE URANO via Pertini, della superficie commerciale di **1.015,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni edificabili all'interno della zona PEEP in via Pertini, Progetto Norma n.2, Lotto n. 6, area edificabile mq 1015.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-03, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,04 €

Coerenze: Confini: a Nord Est part. 363, a Sud Est part. 378, a Nord ovest part. 357 Sud



Ovest part. 481.

Superficie in mq.

- foglio 7 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-03, superficie 140, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,51 €  
Coerenze: Confini: a Nord Est part. 366, a Sud Est part.389, Nord Ovest part. 362, Sud Ovest part. 359;  
superficie a mq.
- foglio 7 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe seminativo-03, superficie 155, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,56 €  
Coerenze: Confini: a Nord Ovest part. 365, a Sud Est part. 397, a Nord Est. part. 367, a Sud Ovest 363.  
superficie a mq.
- foglio 7 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor.-03, superficie 45, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,16 €  
Coerenze: Confini: a Nord Ovest part. 359 a Nord Est part.389, a Sud Ovest part. 481.  
superficie a mq.
- foglio 7 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor. -03, superficie 485, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 1,75 €  
Coerenze: Confini: a Nord Est part. 397 a Nord Ovest 363, a Sud Ovest part 481-378, a Sud Est part. 387  
superficie a mq
- foglio 7 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor.-03, superficie 180, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,65 €  
Coerenze: Confini: a Nord Ovest part. 366, a Sud Ovest part. 389 a Nord Est part. 396, a Sud est part 395.  
superficie a mq.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni edificabili in zona soggetta a Piano di Edilizia Economica Popolare, via Pertini, approvato e convenzionato, con opere realizzate e collaudate.

L'edificazione è soggetta alle norme di settore per le aree PEEP.

La convenzione per l'assegnazione in proprietà dell'area PEEP è stata stipulata con rep. 1698 del 10-11-2005 con obblighi a valenza ventennale, per la realizzazione di case economiche e popolari.

Progetto norma n. 2 , lotto n. 6, altezza massima 7,50, terreno edificabile mq 1015, volume edificabile mc 2000.

La zona con Piano PEEP approvato e realizzato nelle opere di urbanizzazione è soggetta alla costruzione di fabbricati di edilizia economica e popolare soggetti alla normativa di settore.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie	1.015,00	x	100 %	=	1.015,00
<b>Totale:</b>	<b>1.015,00</b>				<b>1.015,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Zona edificabile PEEP, Progetto norma n.2, lotto n.6.

La zona soggetta a Piano di Edilizia Economica Popolare approvato e realizzato nelle opere di urbanizzazione è soggetta alla costruzione edilizia economica e popolare.

Altezza massima ml 7,50, volume massimo mc 2000, terreno edificabile mq 1015.

Non essendoci riferimenti di mercato in merito ad aree simili per il valore a mq è stato assunto quello dell'area edificabile ai fini IMU indicato dal comune nella tabella del 2025 per l'area in oggetto quale progetto norma n. 2, pari ad euro al mq 47,43.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.015,00	x	47,43	=	<b>48.141,45</b>
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 48.141,45</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 48.141,45</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di comune Monte Urano, ed inoltre: valori IMU

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	terreno agricolo	1.015,00	0,00	48.141,45	48.141,45
				<b>48.141,45 €</b>	<b>48.141,45 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.441,45**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.441,45**

data 24/01/2026

il tecnico incaricato  
Daniela Scarpone

