

**TRIBUNALE CIVILE DI FERMO**

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 04/2024 R.G.Es.**

PROMOSSO DA

CONTRO

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

**LOTTO 2**

**Strada Faleriense a Valle n°11 – Falerone (FM)**

Unità abitativa posta al piano T-1°: Fg.21 Mapp.866 Sub.3

Autorimessa, piano T: Fg.21 Mapp.866 Sub.5

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. ALESSANDRO RACCAGNI**

Via Calatafimi n°212 – 63074 S.Benedetto del Tronto (AP)

Tel. 347.1390930

architettoraccagni@gmail.com - alessandro.raccagni@archiworldpec.it

San Benedetto del Tronto, AGOSTO 2025

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA PALMISANO MILENA

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 04/2024 R.G.Es.

Promosso da:

Procedente: \_\_\_\_\_

contro

Esecutato: \_\_\_\_\_

\* \* \*

UDIENZA DEL 16/09/2025 - ORE 9.00

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 31/03/2025 nominava lo scrivente arch. Alessandro Raccagni, con studio in San Benedetto del Tronto in via Calatafimi n. 212, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale provvedeva in data 02/04/2025 a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

A.

1. ***In primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:***

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

**In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



**GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.**

2. **In secondo luogo**, l'esperto deve precisare
  1. se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
  2. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

3. **In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- B. **Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:**

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



- alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale
2. ad una sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
  3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
  4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della**



**Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



10. a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. \_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



- storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
  14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
  16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.



C. L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del** [REDACTED] a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

**Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati.** A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

**L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.**

#### PREMESSA

Dalle verifiche preliminari effettuate sulla documentazione allegata al fascicolo telematico, si è potuto appurare che il creditore precedente ha optato per depositare certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari art. 567 C.P.C. redatta dal Notaio [REDACTED] notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025.

1. In suddetta Certificazione si evince che l'immobile è venuto in proprietà del soggetto esecutato attraverso la seguente cronistoria:

Rif.2

- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di usufrutto e \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, ad essi pervenuti in parte in forza di atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. \_\_\_\_\_

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. \_LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



*Notaio in Porto Sant'Elpidio, 06/06/2000 rep. 134234/14988, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/07/2000 al n. 3059 di formalità ed in parte in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in Fermo, del 29/07/1995 rep.84298, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 01/08/1995 al n. 3381 di formalità.*

Pertanto si conferma che l'atto di acquisto originario più prossimo sia atto di *Compravendita del 29/07/1995 Rep.84298 trascritto il 01/08/1995 al n. 3381*, pertanto antecedente di oltre venti anni dall'atto di pignoramento trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 11/12/2024 al Registro Particolare n°8599 Registro Generale n°11621. Mentre per quanto attiene l'usufrutto gravante a favore ■■■■■ e la nuda gravante del ■■■■■ si fa riferimento alla donazione del 06/06/2000 rep. 134234/14988 trascritta il 06/07/2000 al n. 3059, quindi anch'essa antecedente di anni venti all'atto di pignoramento.

2. Il creditore procedente ha depositato solamente l'estratto di mappa catastale. Mancano l'estratto catastale attuale e storico che alleggeremo nella documentazione catastale.
3. Agli atti del fascicolo non risulta presente i certificati di stato civile che verranno allegati.
4. Stessa cosa dicasi per il certificato di matrimonio tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

I beni oggetto di esecuzione immobiliare oggetto del presente **LOTTO n°2**, verranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE IMMOBILE (Quesito n. 3)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 13)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. **LOTTO 2**  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



- CONDIZIONE I.V.A. (Quesito n. 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- PROPRIETÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 7)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesiti n. 6 e 13)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesiti nn. 6 e 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n.8)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesiti n. 9 e 11)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti n.4 e 13)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n. 4)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesiti n. 4 e 9)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 14)
- VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n. 11)
- ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ' (Quesito n. 12)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA (Quesiti nn. 15 e 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco il giorno 23/07/2025 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Falerone, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ascoli Piceno, con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro e con il Notaio competente, nonché con l'archivio notarile di Ascoli, espone quanto segue:

#### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 24/01/2024 n.609/806, trascritto alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 27/12/2023 al Repertorio 2412, sono stati sottoposti a pignoramento a favore della \_\_\_\_\_, MANDATARIA di \_\_\_\_\_ **in proprietà dei seguenti:**

*"....chiede*

*Che sia eseguito pignoramento in danno di \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, indicando quali beni da sottoporre ad esecuzione forzata, quelli di seguito descritti*

...

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



2) immobile per la nuda proprietà di \_\_\_\_\_ e per l'usufrutto generale di \_\_\_\_\_ e per l'usufrutto subentrante di \_\_\_\_\_, sito nel Comune di Falerone \_\_\_\_\_:

porzioni di fabbricato con corte a e a Valle, costituite da un'abitazione e da un garage descritte in Catasto Fabbricato di detto Comune al foglio 21 con le particelle:

- 866 sub.3 Via Faleriense a Monte snc, p. 1-1, cat.A/2, classe 3, vani 7 (sette), rendita 310,91;

- 866 sub.5 cat C/6, classe 4, metri quadrati 100 (cento), rendita Euro 206,58;

confinante con \_\_\_\_\_, strada\_\_\_\_, salvo altri”.

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

• **Registro Generale 806, Registro Particolare 609 del 24/01/2024** sui beni già oggetto ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Sezione staccata di Fermo in data 29-09-2009 Reg.Gen n.8398 Reg. Part. N.1839 a favore di \_\_\_\_\_, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro

- \_\_\_\_\_ relativamente al diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
- \_\_\_\_\_ relativamente al diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Il pignoramento è stato trascritto su tutti gli immobili facenti parte del presente LOTTO con le relative pertinenze ed i frutti relativi.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione e autorimessa, alla periferia Nord di Falerone, su Strada Faleriense a Monte SNC.

Trattasi di un fabbricato abbinato ad uno speculare, frutto di una lottizzazione più ampia

I fabbricati sono censiti al Catasto Fabbricati di detto comune alla Sez. -- **foglio 21** con i **mappali 866** rispettivamente **subalterno 3** per quanto attiene all'abitazione e **subalterno 5** per quanto attiene l'autorimessa.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



L'immobile risale alla fine anni 90 primi 2000, e fa parte come detto di una lottizzazione più ampia. Struttura portante presumibilmente a telaio in cemento armato con tamponamenti a blocchetti, versa in ottimo stato di conservazione, i titoli edilizi pertinenti risultano essere:

- concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.17/96 del 15/06/1996 Pratica Edilizia n.1937 per costruzione di fabbricato di civile abitazione in via Faleriense a Valle
- proroga di lavori edili non ultimati del 15/06/1999,
- Voltura n.182 del 24/01/2002
- Dichiarazione di Fine Lavori del 03/06/2022
- Domanda di Rilascio del certificato di agibilità parziale

Trattasi di una casa abbinata che si sviluppa su tre piani lungo una scala comune:

- Piano Seminterrato : Autorimessa
- Piano Terra: Abitazione
- Piano Primo: Sottotetto-Ripostiglio

L'accesso alla proprietà oggetto di tale **Lotto 2**, avviene da una corte BCNC Mapp.866 Sub 1 comune anche all'altra casa abbinata.

La corte pertinente al fabbricato risulta da elaborato planimetrico essere quella che perimetra lo stesso, ma si fa presente che l'elaborato planimetrico stesso, non è aggiornato, in quanto i Sub da 2 a 5 risultano ancora "in corso di costruzione".

L'immobile come precisato in precedenza è abbinato speculare, esposto a EST-SUD-OVEST.

Lo stato dei luoghi NON è conforme ne a quanto riportato negli elaborati relativi alla concessione, ne per quanto attiene agli elaborati catastali. Vi sono infatti sia piccole difformità interne nella divisione degli spazi, sia della abitazione che della dispensa/soffitta, sia delle difformità nelle aperture, che portano necessariamente a nuovi prospetti, sia a veri e propri locali sotterranei non dichiarati, dei quali tuttavia si illustrerà in seguito.

Le finiture interne sono di buona qualità, anche per l'epoca di costruzione.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per l'accertamento effettivo dello stato dei luoghi al tempo del sopralluogo, durante il quale si è potuto accertare una serie di caratteristiche costruttive di seguito elencate:

- Struttura portante a telaio in C.A.
- Solaio in latero cemento

Finiture Esterne:

- Tinteggiatura esterna color bianco
- Infissi in legno con taglio termico e vetro camera
- Oscuranti a persiana in alluminio
- Porta di blindata
- Porta Garage sezionale in lamiera

Finiture Interne:

- Divisori interni laterizi forati intonacati.
- Pavimentazioni interne in gres porcellanato.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, con caldaia a condensazione di tipo C installata nel vano C.T., caldaia presumibilmente ARIEL (non esiste libretto di controllo, ma Dichiarazione di conformità presente in documentazione di fine lavori agibilità).
- Impianto elettrico sottotraccia, (Dichiarazione di conformità presente in documentazione di fine lavori agibilità).a

Dalle scale comuni si raggiunge anche il sottotetto, la dove è presente una unica stanza, lasciata al grezzo, a differenza di quanto disegnato e dichiarato nella concessione edilizia.

Per quanto concerne l'autorimessa, è corrispondente a quanto autorizzato ad eccezione di una stanza in più ricavata tra la giunzione dell'autorimessa gemella non oggetto di esecuzione. Vi si accede da una porta sezionale in lamiera, oltre che dalle scale comuni interne all'edificio.

Battuto in cemento come pavimento, l'impianto elettrico è comune.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. \_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per qualsiasi altro riferimento.

### EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione è stato realizzato con titolo datato 1996 e completato nel 2004.

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 23/07/2025) viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

### IMPONIBILITA' I.V.A.

Trattandosi di bene immobiliare a destinazione d'uso residenziale completato di costruire da oltre 5 anni (dal punto di vista amministrativo, benché nello stato dei luoghi risulti incompleto), così come trascorsi oltre 5 anni dal ripristino dell'alloggio stesso, essendo quest'ultimo ceduto da un privato persona fisica, si ritiene NON applicabile l'opzione della imponibilità dell'IVA, in alternativa alla imposta di registro.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 27/06/2025, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di FALERONE:

o beni intestati a:

- \_\_\_\_\_, relativamente al diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
- \_\_\_\_\_, relativamente al diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

1. Foglio 21 Particella 866 Subalterno 3 Categoria A/2 Strada Faleriense a Monte SNC piano T-1

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



2. Foglio 21 Particella 866 Subalterno 5 Categoria C/6 Strada Faleriense a Monte SNC piano S1

Al Foglio 21 Particella 866 Sub. 1 risulta BCNC di parti comuni, alle due unità residenziali facenti parte dell'immobile con Atrio e Scala.

Le unità immobiliari insistono sulle aree distinte al Catasto Terreni di Falerone:

- Foglio 21, Particella 866, Qualità Ente Urbano, Superficie 980 m<sup>2</sup>

### CONFINI

In base all'elaborato planimetrico e soprattutto all'estratto di mappa siano risaliti ai seguenti confinanti:

NORD : Particella 866 Sub. 2 e 4 (.....), Particella 760 (.....), Particella 866 Sub. 1 (BCNC)

EST: Particella 774 (.....)

SUD: Particella 817 (.....)

OVEST: Particella 504 (.....)

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 27/06/2025 intestato a:

relativamente al **Foglio 21, Particella 866, Sub. 3, e Foglio 21, Particella 866, Sub. 5,**

\_\_\_\_\_ , relativamente al diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

\_\_\_\_\_ , relativamente al diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. \_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Nella certificazione notarile del Notaio ██████████ notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025,:

*“...in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto Il 11/12/2024, e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Fermo, relativamente agli immobili di seguito descritti.*

**DICHIARA**

*in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di...*

\_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di usufrutto (rif.2), \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà (rif.2) e che  
a tutto il 24/01/2024 ....

#### PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio ██████████ notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025,, viene riportato:

*“...PROVENIENZA VENTENNALE:*

*Rif.2*

*- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di usufrutto e \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, ad essi pervenuti in parte in forza di atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Porto Sant’Elpidio, del 06/06/2000 rep.134234/14988, trascritto presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/07/2000 al n. 3059 di formalità ed in parte in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito \_\_\_\_\_*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Notaio in Fermo, del 29/07/1995 rep.84298, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 01/08/1995 al n. 3381 di formalità.....

Quale più prossimo titolo d'acquisto, è stato possibile reperire copia dell'atto di compravendita del \_\_\_\_\_ del 29/07/1995 repertorio n. 84928, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 01/08/1995 al n. 3381 con il quale \_\_\_\_\_ vendeva a \_\_\_\_\_, la piena proprietà di "appezzamento di terreno edificabile in zona C1 semiestensiva di espansione residenziale a Falerone descritto in catasto rustico alla partita 9015 al foglio 21 con la particella 780 di mq 980 (novecentoottanta), R.D: £8.330, R.A. £10.780, confinante con \_\_\_\_\_, strada di lottizzazione"

Mentre per quanto attiene la donazione del 06/06/2000 rep.134234/14988, la \_\_\_\_\_, ha donato al \_\_\_\_\_, la nuda proprietà di "...intera nuda proprietà su porzione (lato sud) di fabbricato, da destinarsi ad abitazione, al più completo stato grezzo, (priva di pavimenti, di infissi, di impianti, di rifiniture, di allacci alle utenze civiche ed urbane e priva di tramezzature, costituita dal solo scheletro in muratura portante) disposta sui piani terra (lato sud) primo (lato sud), dotata di corte esclusiva e pertinenziale (prospiciente sui lati sud, est e ovest) distinta in N.C.E.U. di detto comune alla partita 1001357, foglio 21, particella 866 sub 3 via Faleriense a Monte snc, P.T-1, senza reddito né classamento in quanto in corso di costruzione; confinante con: proprietà trasferita a \_\_\_\_\_ nella parte prima dell'atto, proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_ i e strada pubblica

D) - intera nuda proprietà su porzione, da destinarsi a garage, di fabbricato (lat osud) al più completo stato grezzo, (priva di pavimenti, di infissi, di impianti, di rifiniture, di allacci alle utenze civiche ed urbane e priva di tramezzature, costituita dalla sola struttura in cemento armato) posta al piano seminterrato (porzione sud del fabbricato) distinta in N.C.E.U. di detto comune alla partita 1001357, foglio 21, :particella 866 sub 5, via Faleriense a Monte sne, P.S1, senza reddito né classamento in quanto in corso di costruzione; confinante con: proprietà trasferita a \_\_\_\_\_ nella parte prima dell'atto e terrapieno comune da più lati..."

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Se ne riporta in allegato estratto, fornito depositato dall'archivio Notarile di Ascoli e opi dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato certificazione notarile del Notaio \_\_\_\_\_ notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025,, si riporta che:

“...gli immobili oggetto di attestazione....

- **Ipoteca Volontaria n. 835 del 09/08/2023** - in rinnovazione all'Ipoteca n. 1819 del 13/10/2003 favore: \_\_\_\_\_ con sede in Ancona, (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e **contro:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca); per Euro 165.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da scrittura privata a rogito \_\_\_\_\_, Notaio in Porto Sant'Elpidio, in data 03/10/2003 rep.177951. (Gravante il Rif.2)
- **Ipoteca volontaria n. 1839 del 29/09/2009** favore: \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ e contro: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (entrambi nel ruolo di terzo datore di ipoteca), \_\_\_\_\_ (debitore ipotecario); per Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito \_\_\_\_\_, Notaio in Fermo, in data 28/09/2009 rep.11082/4222. (Gravante il Rif.1 e 2)
- **Ipoteca legale n. 457 del 26/04/2013** favore: \_\_\_\_\_ ) e **contro:** \_\_\_\_\_; per Euro 60.230,74 di cui Euro 30.115,37 per capitale, Pubblico Ufficiale: \_\_\_\_\_ in data 01/03/2013 rep.303/813 (Gravante il Rif.2)
- **Pignoramento Immobiliare n. 609 del 24/01/2024** favore: \_\_\_\_\_ e contro: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Fermo, in data 27/12/2023 rep.2412. (Gravante il Rif.1 e 2)...

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. \_LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile.

Dalle ispezioni svolte alla data del 14/08/2025 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto di esecuzione e Lotto di Vendita.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- **ISCRIZIONE** di cui al N. 1839/8398 del 29/09/2009 Repertorio 11082/4222 del 28/09/2009 – **IPOTECA VOLONTARIA**
- **ISCRIZIONE** di cui al N. 457/3108 del 26/04/2009 Repertorio 303/813 del 01/03/2013 – **IPOTECA LEGALE**
- **ISCRIZIONE** di cui al N. 853/7539 del 09/08/2023 Repertorio 177951 del 03/10/2003– **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**
- **TRASCRIZIONE** di cui al N.609/806 del 24/01/2024 Repertorio 2412 del 27/12/2023- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

#### **PLANIMETRIA E DATI CATASTALI**

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto entrambi i subalterni **NON RISULTANO CONFORMI** rispetto a quanto constatato durante il sopralluogo e pertanto necessitano di un **NUOVO ACCATASTAMENTO**.

#### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. \_LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile del Notaio [REDACTED] [REDACTED] notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto a rogito del 29/07/1995, e donazione del 06/06/2000 rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 23/07/2025, assieme alla compagna dell'esecutato, si è potuto appurare che l'immobile e le sue pertinenze erano abitate dall'esecutato stesso, e dalla compagna, con la figlia comune appunto (minorenne).

E' stata inoltrata una richiesta di avere copia del contratto presso l'Agenzia stessa, che purtroppo ad oggi non ha ancora risposto, pertanto ad scampo di ogni ulteriore eventuale futura precisazione, al momento si ritiene l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento.

### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



In merito ad oneri di natura condominiale, non si segnala presenza di Condominio costituito.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto ovvero la donazione (atto redatto dal Dott: \_\_\_\_\_:: del 06-06-2000 rep.134234/14988 e trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 30-11-1971 al n.2859

*“....diritti di nuda proprietà come sopra specificati (gravati dal diritto di usufrutto vitalizio attuale a favore della donante signora \_\_\_\_\_ e successivo in caso di premorienza favore del marito signor ::::::::::::::) sulle seguenti porzioni immobiliari...”*

Tale usufrutto NON resterà a carico dell'acquirente.

#### **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Come specificato non è nominato un Amministratore di condominio, ritenendo peraltro di potere considerare il compendio come un'unità immobiliare.

Non è quindi al momento possibile, né fornire il regolamento condominiale né indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria indicative relative all'abitazione oggetto della presente perizia in quanto da planimetrie risulta un'abitazione monofamiliare.

Non risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. APR 2B Area C

In particolare, L'immobile ricade in area regolamentata dall'art.24 delle NTA con particolare riferimento alle aree APR 2B:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Art. 24 - ZONE DI ESPANSIONE (C)

*Sono le zone omogenee di cui all'art. 2 del DM n° 1444/68 (in tali zone il PRG si attua attraverso strumento urbanistico preventivo (PP di iniziativa pubblica e piani di lottizzazione convenzionata) In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone individuate e alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PRG propone un'articolazione in APR (aree progetto), prescrivendo per ciascuna indici urbanistici ed edilizi differenti.)*

....

APR. 2

*Si tratta di aree residenziali convenzionate, edificate totalmente o in parte.*

*modalità di attuazione : Nel rispetto di quanto previsto nel piano di lottizzazione approvato e convenzionato*

**DESTINAZIONI D'USO :**

*Sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione*

**NORME PARAMETRICHE:**

*Sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione*

**Dotazioni:**

*Sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione*

**STANDARD:**

*Le aree per gli standard restano quelle previste nel Piano di Lottizzazione prescrizioni particolari e vincoli: Sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione.*

*Per eventuali aree non convenzionate si rimanda alle NTA del PRG originario....*

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione) + autorimessa, ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica, pertanto non si allega CUD.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



### REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso l'Ufficio Tecnico di Falerone, si è potuta risalire parzialmente alla cronistoria costruttiva dell'immobile in questione.

Sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi alla unità residenziale in oggetto di esecuzione costruito in forza di:

- concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.17/96 del 15/06/1996 Pratica Edilizia n.1937 per costruzione di fabbricato di civile abitazione in via Faleriense a Valle
- proroga di lavori edili non ultimati del 15/06/1999,
- Voltura n.182 del 24/01/2002
- Dichiarazione di Fine Lavori del 03/06/2022
- Domanda di Rilascio del certificato di agibilità parziale "tombare" i passa

Lo stato dei luoghi attuale, NON è conforme, a quanto autorizzato, (piccole difformità nei prospetti in merito alle dimensioni effettive delle finestre, aperture interne, diversa disposizione degli spazi interni) per i quali sarà necessaria una sanatoria.

Vi sono invece situazioni nelle quali abbiamo dei volumi (seppur completamente interrati, non autorizzati, per i quali lo scrivente suggerisce una regolarizzazione attraverso una chiusura "definitiva" del varco di passaggio, ovvero inibendo in modo permanente l'accesso.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 .

### GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio ██████████ notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025, il diritto dei debitori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



esecutati era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

### EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate, sono NON CONFORMI con lo stato dei luoghi e pertanto NECESSITANO DI UN NUOVO ACCATASTAMENTO.

### SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Presso il S.U.E. del Comune di Falerone e sulla base delle planimetrie catastali, nonché sulla base del rilievo eseguito in loco:

- **Abitazione sub. 3 (piano terra e sottotetto):** circa mq 109 di superficie di cui:
  - **Abitazione sub. 3 (piano terra):** circa mq 131 di superficie pari anche alla superficie ragguagliata;
  - **Balcone sub. 3 (piano terra):** circa mq 5 pari a mq 2 superficie ragguagliata;
  - **Soffitta sub. 3 (piano terra):** circa mq 46 pari a mq 12 superficie ragguagliata;
  - **Area cortiliva sub. 3 (piano terra):** circa mq 136 pari a mq 14 superficie ragguagliata;
  
- **Autorimessa sub. 5** circa mq 119 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente quindi la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è:  
Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



- Per quanto concerne l'appartamento **sub. 3 = mq 159**
- Per quanto concerne l'autorimessa **sub. 5 = mq 119**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti, il 30% della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con vani principali, il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti, e il 10% della superficie dell'area cortiliva.

#### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Falerone il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando una media tra quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, Centrale /CAPOLUOGO E DINTORNI codice di zona B1, Microzona catastale 1, ed anche considerando le richieste di mercato.

Il primo ad ogni modo riporta i seguenti prezzi:

delle abitazioni civili in stato conservativo ottimo(min/max):	€/mq 1.050,00/1.400,00
delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):	€/mq 600,00/850,00
delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo (min/max)	€/mq 890,00/1200,00
delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)	€/mq 510,00/720,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. LOTTO 2

\_\_\_\_\_contro \_\_\_\_\_



Autorimesse normale (min/max):	€/mq 430,00/580,00
--------------------------------	--------------------

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona che ha visto negli ultimi 12 mesi un rialzo delle abitazioni di tipo CIVILE, attorno agli **900€/mq di media per l'appartamento e 500€/mq per quanto attiene all'autorimesse**, considerando in particolare la posizione dell'immobile, lo stato di conservazione, il periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le dotazioni impiantistiche in linea con la media del tempo, e quant'altro d'interesse per la stima:

- **Abitazione €/mq 900,00**
- **Autorimesse €/mq 450,00**

#### DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso in considerazione che alcune parti come la soffitta si trovano ancora al grezzo:

- considerando il buono stato di manutenzione dell'appartamento si applica una detrazione del **10% sul valore del solo appartamento e nessun deprezzamento sul valore dell' autorimesse**

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di poter liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **non si operano ulteriori detrazioni in merito.**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, dovendo procedere ad una sanatoria per regolarizzare lo stato dei luoghi ed un nuovo accatastamento essendo tutto regolare allo stato dei luoghi,

**si prevede una detrazione forfettaria di 5.000 € comprensiva di spese tecniche e costi.**

**Ed una detrazione forfettaria di 2.500 € per opere murarie per ripristino degli abusi**

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata **una detrazione del 10% del valore.**

#### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq 900,00 per l'abitazione e €/mq 500,00 per l'autorimessa.

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

<b>valore dell'abitazione</b>	m <sup>2</sup> 159 x €/m <sup>2</sup> (131 m <sup>2</sup> abitazione + 2m <sup>2</sup> balconi + 14m <sup>2</sup> soffitta + 14m <sup>2</sup> cote esterna)	€900,00	€ 143.100,00
<b>valore dell'autorimessa</b>	m <sup>2</sup> 119 x €/ m <sup>2</sup>	€450,00	€ 53.550,00
<b>sommano</b>			€ 196.650,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche <b>dell'appartamento</b>	10,00% su 143.100,00		-€ 14,310,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche <b>dell'autorimessa</b>	0,00% su 53.550,00		-€ 0,00
<b>restano</b>			€ 182.380,00
detrazioni per regolarizzazione amministrativa		€ 5.000,00	-€ 5.000,00
detrazioni per opere edili		€ 2.500,00	-€ 2.500,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. \_LOTTO 2  
\_\_\_\_\_contro \_\_\_\_\_



<b>restano</b>			€ 174.840,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (sulla base del valore iniziale complessivo del LOTTO)	0,00%		-€ 0,00
<b>restano</b>			€ 174.840,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene (sulla base del valore iniziale complessivo del LOTTO)	10,00%		-€ 19.665,00
<b>restano</b>			€ 155.175,00
<b>valore da inserire nel bando</b> (valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)			<b>€ 155.000,00</b>

### NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti.

### DIVISIBILITÀ

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene **INTESO COME LOTTO 2: sub. 3 e per quanto concerne l'autorimessa sub. 5**

### DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene oggetto di pignoramento è una casa abbinata nella parte Ovest del territorio di Falerone, all'interno di una recente lottizzazione.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Insiste su area comune, situata nel Comune di Falerone, e accatastata come BCNC Fg. 21 Mapp. 866 di 980 mq.

I beni oggetto di perizia fanno parte di un come detto di una casa abbinata su tre piani di cui uno interrato ove insiste l'autorimessa.

L'accesso alla proprietà avviene da una corte e vano scale comuni censita come BCNC. Mappale 866 sub 1

Il Lotto in questione è costituito da:

PIANO INTERRATO:

Autorimessa

PIANO TERRA:

Cucina, Soggiorno, 3 camere, 2 Bagni, Disimpegno, Corte Esterna.

L'esposizione è Ovest-Sud-Est.

Lo stato di conservazione è buono, ma presenta alcune irregolarità urbanistiche

Superficie commerciale:

- circa mq 159 per l'abitazione
- circa mq 119 per l'autorimessa

### VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, Centrale /CAPOLUOGO E DINTORNI codice di zona B1, Microzona catastale 1, riportante i valori delle locazioni:

Abitazioni di tipo Civile normale	€/mq 2,10/3,10
-----------------------------------	----------------

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. \_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



Autorimesse	€/mq 1,80/2,50
-------------	----------------

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq/mese 2,5
- autorimessa €/mq/mese 1,5

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

<b>canone di locazione dell'abitazione</b>	mq 159	x €/mq/mese 2,5	€ 397,50
<b>canone di locazione dell'autorimessa</b>	mq 119	x €/mq/mese 1,5	€ 178,50
<b>canone locativo dell'immobile (appartamento+autorimessa)</b>			<b>€ 580.00</b>
Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori			

#### ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si ravvisa l'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

#### DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, in conformità con la direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7-2-2008, ed

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. \_LOTTO 2

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



una copia in forma anonima, senza indicazione ne delle generalità del debitore ne di altri dati di terzi coinvolti, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

Check -list dei principali controlli effettuati secondo l'art. 597 II co.c.p.c. redatta dal custode, viene congiuntamente depositata nel fascicolo telematico alla presente perizia. Si allega invece un foglio in formato .PDF con gli identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione come da richiesta.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es.\_LOTTO 2  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



## CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

<b>Abitazione civile e autorimessa</b>
<b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in Falerone, Strada Faleriense a Valle n°snc distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Falerone, Foglio 21, Particella 866, Sub. 3 -5 e sub 1 (B.C.N.C): € 155.000,00</b>

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

San Benedetto del Tronto \_ 13 agosto 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico



**ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. Valori di riferimento
3. relazione notarile catastale – ipotecaria ventennale del Notaio ██████████ notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 qui nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025
4. Nota pignoramento immobiliare trascritto a Fermo in data 27/12/2023 Repertorio 2412 (reg. gen. 806, reg. part.609)
5. Titolo d'acquisto (atto di provenienza)
6. Documentazione anagrafica
7. Documentazione planimetrica
8. Documentazione catastale: visure catastali storiche per immobile, planimetrie catastali, visura terreni, mappa catastale
9. Documentazione amministrativa
10. Ispezioni ipotecarie
11. Verbale del sopralluogo effettuato in data:
  - a. 23.07.2025



