



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO



Ufficio Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Esecuzione Immobiliare n. 6/2025



Procedura promossa da:



Contro



"XXXXXXXXXX"



Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



GE Dott.ssa Milena Palmisano



RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 6/2025

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**.

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. A119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 14/02/2025, e in data 18/02/2025 ha prestato giuramento. Il GE fissava l'udienza per il 24/06/2025 ore 10,00.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto di pignoramento. Ho verificato che il creditore procedente ha provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per la relazione notarile. Ho verificato che non ci sono creditori intervenuti.

Relativamente alla documentazione dello stato civile dell'esecutato, se ne è fatta richiesta agli enti e se ne riporta di seguito l'esito.

OMISSIS**SVOLGIMENTO INCARICO**

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 6/2025 sono quelli di seguito indicati e descritti, che alla data odierna risultano essere di proprietà esclusiva di **XXXXXXXXXX**. E per i medesimi viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

Provveda l'esperto alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed 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;

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

L'edificio, dove si trovano gli immobili da stimare, si trova al centro storico di Falerone ed è accessibile da via Giuseppe Garibaldi al n. 7 e da via Aurelia (già via delle Mura) per quanto riguarda l'autorimessa collegata con la scala condominiale, e l'epoca della costruzione iniziale risale al XVII

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

secolo. Si tratta di un edificio dalle sembianze nobiliari posto sul corso principale del nucleo storico, e confina a sud con strada comunale, a nord con edificio distinto con particella 247 stesso foglio proprietà XXXXXXXXX e strada comunale. A ovest confina con edificio particella 245 stesso foglio proprietà XXXXXXXXX salvo altri, e est con edificio particella 249 proprietà XXXXXX salvo altri. E' un edificio di 3 piani fuori terra su via Garibaldi e di un piano seminterrato su via Aurelia (già via delle Mura). La struttura portante è in muratura, con cortina esterna in laterizio, la copertura è a padiglione con manto in tegole in laterizio, e ha subito recentemente lavori di rafforzamento locale e rifacimento del tetto a seguito di fenomeni sismici dell'agosto 2016 e seguenti. La scala, di impianto ottocentesco è a giro con parapetto murato e colonne, e il pavimento dei pianerottoli e pedate sono in graniglia.

(cfr. all. 2 estratto di mappa, certificati catastali, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica)

QUESITO 2

Provveda l'esperto ad una sommaria 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 IVA, 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;

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Dall'ingresso di via Giuseppe Garibaldi si arriva alla scala condominiale e quindi al pianerottolo del primo piano dove la rampa di scale per il secondo piano è chiusa con una porta e, vi è l'ingresso dell'appartamento. Il pianerottolo del secondo piano, che fa da ingresso e affaccia su un terrazzino a est di mq 6,25, distribuisce a sud il soggiorno di 17,25 mq con finestra su corso Garibaldi, a nord tramite un disimpegno, la cucina di mq 14,70 con un ripostiglio, e dispensa di mq 4,10 che da sul balcone che affaccia a nord su via Aurelia. Di seguito al soggiorno c'è la camera 1 di mq 15,65, anche questa con finestra su Corso Garibaldi. Le stanze sono passanti e la camera 1 da su un corridoio che distribuisce su camera 2 di mq 15,70 con 2 finestre, una su corso Garibaldi e una a ovest, quindi camera 3 di mq 17,10 con finestra a ovest, e camera 4 di mq 17,80 anch'essa con finestra a ovest, e ha anche un bagno (2) in camera di mq 2,40 con finestra a nord. Tramite camera 4 si accede allo studio di mq 13,95 anche questo con bagno (1) interno di mq 3,90 con finestra a nord sul balcone. Tramite lo studio si ritorna al disimpegno 2, adiacente alla cucina, di mq 4,75. Le altezze dei locali ingresso cucina, soggiorno e camera 1 sono regolari e misurano da ml 2,98 a ml 3,04, mentre le altezze delle camere 2-3-4 e dello studio sono irregolari perché qui è stato rifatto il tetto in legno a padiglione. Quindi vanno da un minimo di ml 2,58 ad un massimo di ml 4,13. I pavimenti sono di diversa fattura, vanno dalla graniglia per l'ingresso, il soggiorno, camera 1 il corridoio e la cucina e dispensa. Mentre per camera 3, 4 e studio in piastrelle di cotto. I bagni hanno un pavimento in gres porcellanato così come il rivestimento. Anche il terrazzino e il balcone hanno un pavimento in graniglia oltre ad una balaustra in ferro. Gli infissi sono in ferro per la cucina in pvc per l'ingresso e il soggiorno e in legno per le altre stanze, con vetro non termico.

Dal pianerottolo d'ingresso si accede alla scala per il sottotetto, consiste in un locale disimpegno di mq 6,65 che porta al terrazzino in sommità che misura mq 30, qui il parapetto è in muratura e il pavimento di recente realizzazione è in gres porcellanato. Vi sono inoltre, un locale tecnico di mq 8,50 e altri locali soffitti molto bassi e di difficile accesso. E' associato all'appartamento un locale lavanderia accessibile dal pianerottolo del primo piano, tramite una porta si passa ad una loggia aperta di mq 4,60 e di seguito, alla lavanderia di mq 3,20. Qui è presente un impianto elettrico

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

minimo di punto presa e punto luce e presa per lavatrice, oltre ad un lavatoio, posto nella loggia aperta. L'appartamento ha un impianto di riscaldamento con caldaia a metano, sostituita nel 2021, posta in soffitta nella centrale termica. L'impianto elettrico autonomo che alimenta anche i locali lavanderia, deposito posto a piano terra e l'autorimessa. E l'impianto idrico autonomo e anche questo alimenta la lavanderia e i locali deposito e autorimessa. Nel complesso l'alloggio si presenta in medio stato di conservazione, gli spazi sono ampi e luminosi, ma la distribuzione spesso implica il passaggio obbligato in alcune stanze per accedere ad altre. Anche la disposizione dei bagni non è ben disimpegnata. Il locale lavanderia è in pessimo stato di conservazione e anche la loggia aperta. L'immobile non è munito di APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Dall'ingresso di via Giuseppe Garibaldi percorrendo l'ingresso di piano terra, a destra vi è il ripostiglio 1 di mq 4,40 con finestra sulla corte comune, è un locale intonacato con punto luce e interruttore. In fondo a sinistra del corridoio d'ingresso si accede ai locali deposito, tramite un disimpegno (1) di mq 6,95 si accede al piccolo ripostiglio sottoscala di mq 1,65, al deposito di mq 12,60 e alto ml 2,60 con finestra a nord, qui il pavimento è in graniglia le pareti sono intonacate e c'è un punto luce. Di seguito, scendendo 3 scalini si arriva al disimpegno 2 di mq 9,75, con pavimento in graniglia, che distribuisce la cantina di mq 17,25, due ripostigli e un bagno di mq 4,30, tutti questi locali sono alti ml 2,60 e non hanno finestra verso l'esterno, il bagno e i ripostigli hanno pavimento in graniglia, la cantina in cemento. I locali hanno un punto luce e interruttore. In fondo al disimpegno 2, e tramite una scala tamponata con infissi in ferro, pannelli in legno e copertura in onduline in plastica, si arriva al disimpegno 2, di mq 8,15 e altezza ml 3,60, dal quale si può accedere al ripostiglio 4 di mq 3,85 e al garage sub 3 part. 246. Il locale ha due aperture che permettono di fuori uscire sulla corte identificata con particella 246, anche questa oggetto della procedura. Tutti i locali sino ad ora descritti sono in pessime condizioni di manutenzione, e utilizzati come deposito. L'impianto elettrico è allacciato al contatore dell'abitazione particella 248 sub 12.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Da via Aurelia (già via delle Mura), si accede alla corte pertinenziale di mq 195 e quindi al locale autorimessa individuato con particella 246. L'area è perimetrata con recinzione sul fronte strada a nord e sul lato di confine a est, mentre a ovest è delimitata dal fabbricato esistente e a sud c'è l'ingresso all'autorimessa. L'area pertinenziale ha due accessi pedonali dal locale ad uso deposito distinto al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11. L'autorimessa consiste in un locale in muratura portante di mq 29,25 con altezza interna di ml 3,50, con apertura carrabile a nord e finestra alta a est. Le pareti e il soffitto sono intonacate e pavimento in gres porcellanato, gli infissi sono in legno. E' associato al locale principale un ripostiglio stretto e lungo di mq 7,65. Esternamente il fabbricato del garage è in cortina di mattoni in laterizio e solaio piano in cemento con guaina impermeabilizzante a vista. Lo spazio esterno è in parte pavimentato per la porzione di viale che conduce all'ingresso dell'autorimessa, mentre la restante parte è permeabile con prato e ghiaia. La recinzione su fronte strada è con muretto in mattoni e sovrastante inferriata, l'ingresso carrabile è identificato da due colonne in muratura, sul lato est e la recinzione è composta da rete in ferro plastificata. Il locale autorimessa è in cattive condizioni di manutenzione così come l'area pertinenziale esterna.

(cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 pianta dell'immobile- all. 5 verbale di sopralluogo - all. 3 doc. fotografica).

QUESITO 3

Provveda l'esperto, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare 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. 47/85;

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Falerone risulta un fascicolo inerente l'immobile ad uso abitativo sub 12 particella 248, che riguarda lavori recenti di manutenzione ordinaria. Inoltre è presente anche una richiesta di riparazione e rafforzamento locale seguenti gli eventi sismici a far data dal 24/08/2016. Essendo l'edificio parte integrante del centro storico del comune di Falerone, l'epoca di costruzione originaria è da collocarsi nel XVII secolo. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio edilizia privata del comune di Falerone si è reperito il fascicolo inerente l'edificio ove è collocato l'immobile oggetto di stima e ne risulta che:

- Per l'immobile è stata depositata, da XXXXXXXXXX DIA per lavori interni di manutenzione ordinaria prot. 5481 del 31/08/1999.
- In data 21/05/2020 veniva depositato presso l'Ufficio speciale ricostruzione con protocollo 44862, il progetto di riparazione e rafforzamento locale a seguito dei danni subiti dai fenomeni sismici del 24/08/2016 e seguenti. In data 15/02/2021 prot. 1821 veniva depositata la comunicazione di fine lavori e con ordinanza n. 11 del 16/02/2021 veniva revocata l'inagibilità causata dai fenomeni sismici medesimi. **Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici presenti in archivio comunale.** (cfr. all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

QUESITO 5

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Trattandosi di un fabbricato esistente non si è provveduto a richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e comunque dalla disamina della documentazione relativa al PRG vigente risulta che:

- 1) **Piano Regolatore Generale vigente** approvato con delibera Consiglio Comunale n. 61 del 15/12/2004; dalla seguente destinazione urbanistica:

Zone di Interesse Storico Artistico (A). Centro Storico art. 22 per tale zona valgono le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente e successive modifiche e integrazioni. Fino all'approvazione del Piano particolareggiato possono essere autorizzato solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

(cfr. all. 7 stralcio PRG e NTA)

QUESITO 6

Provveda l'esperto 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 NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, 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 e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Dalla ricerca effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto la planimetria dell'immobile staggito e in seguito al sopralluogo **non sono emerse difformità rispetto allo stato dei luoghi**. E la situazione è la seguente:

Unità immobiliare dal 09/11/2021

Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 6/2025

1	Falerone	6	248	12	A/2	03	11vani	Totale mq 247 Escluse aree esterne mq 237	Euro 488,57
2	Falerone	6	246 248	4 11	C/2	01	84mq	Totale mq 116	Euro 112,79

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2021 Pratica n. AP0074342 in atti dal 09/11/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36835.1/2021)

Situazione degli intestati dal 04/02/2021:

OMISSI

Unità immobiliare dal 09/11/2021

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consiste nza	Superficie catastale	Rendita
3	Falerone	6	246	3	C/6	04	29mq	Totale mq 29 Euro 59,91

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati dal 06/03/1995

OMISSIS

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE 1-2

CATASTO FABBRICATI

a. Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2021

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consiste nza	Superficie catastale	Rendita
1	Falerone	6	248	12	A/2	03	11vani Totale mq 247 Escluse aree esterne mq 237	Euro 488,57

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 6/2025

2	Falerone	6	246	4	C/2	01	84mq	Totale mq 116	Euro 112,79
			248	11					

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/02/2021 Pratica n. AP0011515 in atti dal 05/02/2021
DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 7712.1/2021)

b. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Falerone	6	248	10	A/2	03	11vani	Totale mq 326
/			246	2			Escluse aree esterne mq 320	Euro 414,71
2								

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

c. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/05/2014

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Falerone	6	248	10	A/2	03	11vani	Euro 414,71
/			246	2				
2								

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. AP0048190 in atti dal 13/05/2014 G.A.F.
CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8218.1/2014).

d. Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 6/2025

1 / 2	Falerone	6	246	2	A/2	03	11vani	Euro 414,71 L. 803.000
-------------	----------	---	-----	---	-----	----	--------	---------------------------

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

a. Situazione degli intestati dal 19/07/1989

OMISSIS

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE 3

CATASTO FABBRICATI

a. Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2014

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	Falerone	6	246	3	C/6 04	29mq	Totale mq 29	Euro 59,91

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. AP0048193 in atti dal 13/05/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8220.1/2014).

b. Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	Falerone	6	246	3	C/6 04	29mq	Totale mq 29	Euro 59,91

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

a. Situazione degli intestati dal 19/07/1989

OMISSIS

(cfr. all. 2 certificati catastali)

QUESITO 7

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. 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 similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Dalla ricerca effettuata **alla data della notifica del pignoramento** la parte eseguita era proprietaria dell'intero immobile in forza dei seguenti atti:

a) Compravendita per atto Notaio Rossi Alfonso con sede a Porto Sant'Elpidio in data 06/03/1995; trascritto a Fermo, il 14/03/1995 ai nn. 1642/1275 reg. part., e rettificato, per errata indicazione della categoria catastale, con nota trascritta a Fermo il 12/05/1995 ai nn. 2985/2243 Reg Part., con il quale viene trasferito da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, e insieme per l'intero a XXXXXXXXXXXX l'intera proprietà; degli immobili descritti al catasto fabbricati del comune di Falerone al foglio 6 particella 246 sub 2 graffato alla particella 248 sub 10, foglio 6 particella 246 sub 3.

b) Provenienza dei beni XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, per giusti e legittimi titoli in data anteriore al 1995.

(cfr. all. 8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

QUESITO 8

Provveda l'esperto 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, peso, 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;

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Formalità gravanti sugli immobili eseguiti

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, vincoli e oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In merito all'immobile che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

Iscrizioni:

- tipo: **ipoteca giudiziale** da decreto ingiuntivo per euro 47.473,07 a garanzia di euro 47.473,07.

- a favore di: [REDACTED]

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

- contro: XXXXXXXXXXXX

- immobili: piena proprietà alloggio foglio 6 particella 246 sub 2 graffato con particella 248 sub 10, e autorimessa 6 particella 246 sub 3

- iscritta in data: 27/12/2017

- al numero di registro particolare: 1488

- tipo: **ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria** per concessione a garanzia per euro 154.937,06 a garanzia di euro 77.468.

- a favore di: [REDACTED]

- contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

- immobili: piena proprietà alloggio foglio 6 particella 246 sub 2 graffato con particella 248 sub 10, e autorimessa 6 particella 246 sub 3

- iscritta in data: 02/07/2019

- al numero di registro particolare: 13091

Trascrizioni:

- tipo: **pignoramento immobili** derivante da decreto ingiuntivo

- a favore di: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

- contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

- immobili: piena proprietà alloggio foglio 6 particella 248 sub 12, magazzino foglio 6 particella 248 sub 11, autorimessa foglio 6 particella 246 sub 3.

- trascritta in data: 16/10/2025

- al numero di registro particolare: 236 (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni, Nota di trascrizione pignoramento)

QUESITO 9

Determinazione del valore degli immobili pignorati

Esaminate le condizioni dell'immobile, la sua destinazione, i vari aspetti economici che il bene può assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che l'immobile non è soggetti a IVA. Considerato lo stato d'uso e di conservazione, atteso che sono stati effettuati recentemente lavori di riparazione e rafforzamento locale. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica. Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche del bene, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Stima sintetica

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda; sapendo che attualmente immobili con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano per la destinazione residenziale euro 600,00/mq e euro 850,00/mq della superficie residenziale ridotta della metà per balcone, lavanderia e deposito/autorimessa a 1/3 per la soffitta e il terrazzo/deposito/cantina. Considerato che l'immobile autorimessa particella 246 sub 3, comprende uno spazio pertinenziale esclusivo di 195mq. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore di 0,85.

LOTTO UNICO

Appartamento (part. 248 sub 12)

Appartamento (sup. commerciale) mq 215,00x euro/mq 800,00 = euro 172.000,00

balcone/terrazzo/loggia/lavanderia mq 8,00/2x euro/mq 800,00 = euro 11.200,00

soffitta mq 90,00/3x euro/mq 800,00 = euro 24.000,00

terrazzo in sommità mq 30,00/3x euro/mq 800,00 = euro 8.000,00

Deposito/cantina (part. 246/248 sub 4/11) mq 113/3x euro/mq 800,00 = euro 30.000,00

Autorimessa (part. 243 sub 3) mq 47/2x euro/mq 800,00 = euro 18.800,00

Valore venale dell'immobile euro 245.333,33

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,85 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato immobile euro 245.333,33x 0,85 = euro 208.533,33

Totale valore commerciale dell'immobile euro 208.500,00

VALORE LOTTO UNICO si arrotonda euro 208.500,00

QUESITO 10

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

Formazione di lotti per gruppi omogenei

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Tenuto conto delle caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi. Vista la destinazione urbanistica. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria, valutato che attualmente gli immobili sono occupati e in uso dall'esecutato. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in **un unico lotto**. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **unico lotto**, come di seguito descritto, in quanto trattasi di alloggio e locali deposito e autorimessa fra loro interconnessi, e di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

LOTTO UNICO. Appartamento sito al piano secondo e sottotetto co parti comuni e annessi locali deposito e autorimessa. Foglio n. 6, Particella 248 sub 12, particella 246/248 sub 4/11, particella 246 sub 3.

L'edificio, dove si trovano gli immobili, si trova al centro storico di Falerone ed è accessibile da via Giuseppe Garibaldi al n. 7 e da via Aurelia (già via delle Mura) per quanto riguarda l'autorimessa collegata con la scala condominiale. Si tratta di un edificio dalle sembianze nobiliari posto sul corso principale del nucleo storico, e confina a sud e nord con strada comunale, e a est e ovest con altri. E' un edificio di 3 piani fuori terra su via Garibaldi e di un piano seminterrato su via Aurelia (già via delle Mura). La struttura portante è in muratura, con cortina esterna in laterizio, la copertura è a padiglione con manto in tegole in laterizio, e ha subito recentemente lavori di rafforzamento locale e rifacimento del tetto a seguito di fenomeni sismici dell'agosto 2016 e seguenti.

Appartamento Particella 248 sub 12. Dall'ingresso di via Giuseppe Garibaldi si arriva alla scala condominiale e quindi al pianerottolo del primo piano dove la rampa di scale per il secondo piano è chiusa con una porta che è l'ingresso dell'appartamento. Il pianerottolo del secondo piano, fa da ingresso e affaccia su un terrazzino a est di mq 6,25, distribuisce a sud il soggiorno di 17,25 mq con finestra su corso Garibaldi, a nord tramite un disimpegno, la cucina di mq 14,70 con un ripostiglio, e dispensa di mq 4,10 che da sul balcone che affaccia a nord su via Aurelia. Di seguito al soggiorno c'è la camera 1 di mq 15,65, anche questa con finestra su Corso Garibaldi. Le stanze sono passanti e la camera 1 da su un corridoio che distribuisce su camera 2 di mq 15,70 con 2 finestre, una su corso Garibaldi e una a ovest, quindi camera 3 di mq 17,10 con finestra a ovest, e camera 4 di mq 17,80 anch'essa con finestra a ovest, e ha anche un bagno (2) in camera di mq 2,40 con finestra a nord. Tramite camera 4 si accede allo studio di mq 13,95 anche questo con bagno (1) interno di mq 3,90 con finestra a nord sul balcone. Tramite lo studio si ritorna al disimpegno 2, adiacente alla cucina, di mq 4,75. Le altezze dei locali ingresso cucina, soggiorno e camera 1 sono regolari e misurano da ml 2,98 a ml 3,04, mentre le altezze delle camere 2-3-4 e dello studio sono irregolari con un minimo di ml 2,58 ad un massimo di ml 4,13. I pavimenti sono di diversa fattura, vanno dalla graniglia per l'ingresso, il soggiorno, camera 1 il corridoio e la cucina e dispensa. Mentre per camera 3, 4 e studio in piastrelle di cotto. I bagni hanno un pavimento in gres porcellanato così come il rivestimento. Anche il terrazzino e il balcone hanno un pavimento in graniglia oltre ad una balaustra in ferro. Gli infissi sono in ferro per la cucina in pvc per l'ingresso e il soggiorno e in legno per le altre stanze, con vetro non termico. Dal pianerottolo d'ingresso si accede alla scala per il sottotetto, consiste in un locale

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

disimpegno di mq 6,65 che porta al terrazzino in sommità che misura mq 30, qui il parapetto è in muratura e il pavimento di recente realizzazione è in gres porcellanato. Vi sono inoltre, un locale tecnico di mq 8,50 e altri locali soffitta molto bassi e di difficile accesso. E' associato all'appartamento un locale lavanderia accessibile dal pianerottolo del primo piano, tramite una porta si passa ad una loggia aperta di mq 4,60 e di seguito, alla lavanderia di mq 3,20. Qui è presente un impianto elettrico minimo di punto presa e punto luce e presa per lavatrice, oltre ad un lavatoio, posto nella loggia aperta. L'appartamento ha un impianto di riscaldamento con caldaia a metano, sostituita nel 2021, posta in soffitta nella centrale termica. L'impianto elettrico e idrico che alimenta anche i locali lavanderia, deposito posto a piano terra e l'autorimessa. Nel complesso l'alloggio si presenta in medio stato di conservazione, gli spazi sono ampi e luminosi, ma la distribuzione spesso implica il passaggio obbligato in alcune stanze per accedere ad altre. Anche la disposizione dei bagni non è ben disimpegnata. Il locale lavanderia è in pessimo stato di conservazione e anche la loggia aperta.

Magazzino. Dall'ingresso di via Giuseppe Garibaldi percorrendo l'ingresso di piano terra, a destra vi è il ripostiglio 1 di mq 4,40 con finestra sulla corte comune, è un locale intonacato con punto luce e interruttore. In fondo a sinistra del corridoio d'ingresso si accede ai locali deposito, tramite un disimpegno (1) di mq 6,95 si accede al piccolo ripostiglio sottoscala di mq 1,65, al deposito di mq 12,60 e alto ml 2,60 con finestra a nord. Di seguito, scendendo 3 scalini si arriva al disimpegno 2 di mq 9,75, che distribuisce la cantina di mq 17,25, due ripostigli e un bagno di mq 4,30, tutti questi locali sono alti ml 2,60 e non hanno finestra verso l'esterno. Tutti i locali hanno un punto luce e interruttore. In fondo al disimpegno 2, e tramite una scala tamponata con infissi in ferro, pannelli in legno e copertura in onduline in plastica, si arriva al disimpegno 2, di mq 8,15 e altezza ml 3,60, dal quale si può accedere al ripostiglio 4 di mq 3,85 e al garage sub 3 part. 246. Il locale ha due aperture che permettono di fuori uscire sulla corte esclusiva identificata con particella 246, anche questa oggetto della procedura. Tutti i locali sino ad ora descritti sono in pessime condizioni di manutenzione, e utilizzati come deposito. **Autorimessa.** Da via Aurelia (già via delle Mura), si accede alla corte pertinenziale di mq 195 del locale autorimessa individuato con particella 246. L'area è perimetrata con recinzione sul fronte strada a nord e sul lato di confine a est, mentre a ovest è delimitata dal fabbricato esistente e a sud c'è l'ingresso all'autorimessa. L'area pertinenziale ha due accessi pedonali dal locale ad uso deposito distinto al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11. L'autorimessa consiste in un locale in muratura portante di mq 29,25 con altezza interna di ml 3,50, con apertura carrabile a nord e finestra alta a est. Le pareti e il soffitto sono intonacate e pavimento in gres porcellanato, gli infissi sono in legno. E' associato al locale principale un ripostiglio stretto e lungo di mq 7,65. Lo spazio esterno è in parte pavimentato per la porzione di viale che conduce all'ingresso dell'autorimessa, mentre la restante parte è permeabile con prato e ghiaia. La recinzione su fronte strada è con muretto in mattoni e sovrastante inferriata, l'ingresso carrabile è identificato da due colonne in muratura, sul lato est e la recinzione è composta da rete in ferro plastificata. Il locale autorimessa è in cattive condizioni di manutenzione così come l'area pertinenziale esterna. Gli immobili attualmente sono occupati ed in utilizzati.

QUESITO 11

Stato di possesso dei beni. Nonchè l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Specifiche l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte dell'IVG, e da quanto verificato una volta negli immobili, gli stessi risultano occupati ed in uso dall'esecutato. L'immobile è parte di un edificio con più appartamenti e non vi è un amministratore condominiale (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

Appartamento. Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU al foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Magazzino. Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116. Rendita catastale euro 112,79.

Autorimessa. Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU al foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte dell'IVG, e da quanto verificato una volta nell'immobile, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 4 verbale di sopralluogo)

LOTTO UNICO

Immobile: appartamento parti condominiali, cantine e depositi al piano terra e autorimessa siti a Falerone (FM) Foglio n. 6, Particella 248 sub 12, particella 246/248 sub 4/11, particella 246 sub 3

Individuazione Superfici: commerciale mq 329,39 mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 800,00 per la parte residenziale e euro 400/mq per le porzioni accessorie quali balconi e autorimessa, e 266,66/mq per le porzioni accessorie quali soffitta depositi e terrazzo in sommità. Con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,85, per un corrispettivo unitario di euro 631,50/mq.

Prezzo a base d'asta € 208.500,00 (duecentoottomilacinquecento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO UNICO

Appartamento sito al piano secondo e sottotetto co parti comuni e annessi locali deposito e autorimessa.

Foglio n. 6, Particella 248 sub 12, particella 246/248 sub 4/11, particella 246 sub 3.

L'edificio, dove si trovano gli immobili, si trova al centro storico di Falerone ed è accessibile da via Giuseppe Garibaldi al n. 7 e da via Aurelia (già via delle Mura) per quanto riguarda l'autorimessa collegata con la scala condominiale. Si tratta di un edificio dalle sembianze nobiliari posto sul corso principale del nucleo storico, e confina a sud e nord con strada comunale, e a est e ovest con altri. E' un edificio di 3 piani fuori terra su via Garibaldi e di un piano seminterrato su via Aurelia (già via delle Mura). La struttura portante è in muratura, con cortina esterna in laterizio, la copertura è a padiglione con manto in tegole in laterizio, e ha subito recentemente lavori di rafforzamento locale e rifacimento del tetto a seguito di fenomeni sismici dell'agosto 2016 e seguenti.

Appartamento Particella 248 sub 12. Dall'ingresso di via Giuseppe Garibaldi si arriva alla scala condominiale e quindi al pianerottolo del primo piano dove la rampa di scale per il secondo piano è chiusa con una porta che è l'ingresso dell'appartamento. Il pianerottolo del secondo piano, fa da ingresso e affaccia su un terrazzino a est di mq 6,25, distribuisce a sud il soggiorno di 17,25 mq con finestra su corso Garibaldi, a nord tramite un disimpegno, la cucina di mq 14,70 con un ripostiglio, e

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

dispensa di mq 4,10 che da sul balcone che affaccia a nord su via Aurelia. Di seguito al soggiorno c'è la camera 1 di mq 15,65, anche questa con finestra su Corso Garibaldi. Le stanze sono passanti e la camera 1 da su un corridoio che distribuisce su camera 2 di mq 15,70 con 2 finestre, una su corso Garibaldi e una a ovest, quindi camera 3 di mq 17,10 con finestra a ovest, e camera 4 di mq 17,80 anch'essa con finestra a ovest, e ha anche un bagno (2) in camera di mq 2,40 con finestra a nord. Tramite camera 4 si accede allo studio di mq 13,95 anche questo con bagno (1) interno di mq 3,90 con finestra a nord sul balcone. Tramite lo studio si ritorna al disimpegno 2, adiacente alla cucina, di mq 4,75. Le altezze dei locali ingresso cucina, soggiorno e camera 1 sono regolari e misurano da ml 2,98 a ml 3,04, mentre le altezze delle camere 2-3-4 e dello studio sono irregolari con un minimo di ml 2,58 ad un massimo di ml 4,13. I pavimenti sono di diversa fattura, vanno dalla graniglia per l'ingresso, il soggiorno, camera 1 il corridoio e la cucina e dispensa. Mentre per camera 3, 4 e studio in piastrelle di cotto. I bagni hanno un pavimento in gres porcellanato così come il rivestimento. Anche il terrazzino e il balcone hanno un pavimento in graniglia oltre ad una balaustra in ferro. Gli infissi sono in ferro per la cucina in pvc per l'ingresso e il soggiorno e in legno per le altre stanze, con vetro non termico. Dal pianerottolo d'ingresso si accede alla scala per il sottotetto, consiste in un locale disimpegno di mq 6,65 che porta al terrazzino in sommità che misura mq 30, qui il parapetto è in muratura e il pavimento di recente realizzazione è in gres porcellanato. Vi sono inoltre, un locale tecnico di mq 8,50 e altri locali soffitti molto bassi e di difficile accesso. E' associato all'appartamento un locale lavanderia accessibile dal pianerottolo del primo piano, tramite una porta si passa ad una loggia aperta di mq 4,60 e di seguito, alla lavanderia di mq 3,20. Qui è presente un impianto elettrico minimo di punto presa e punto luce e presa per lavatrice, oltre ad un lavatoio, posto nella loggia aperta. L'appartamento ha un impianto di riscaldamento con caldaia a metano, sostituita nel 2021, posta in soffitta nella centrale termica. L'impianto elettrico e idrico che alimenta anche i locali lavanderia, deposito posto a piano terra e l'autorimessa. Nel complesso l'alloggio si presenta in medio stato di conservazione, gli spazi sono ampi e luminosi, ma la distribuzione spesso implica il passaggio obbligato in alcune stanze per accedere ad altre. Anche la disposizione dei bagni non è ben disimpegnata. Il locale lavanderia è in pessimo stato di conservazione e anche la loggia aperta.

Magazzino. Dall'ingresso di via Giuseppe Garibaldi percorrendo l'ingresso di piano terra, a destra vi è il ripostiglio 1 di mq 4,40 con finestra sulla corte comune, è un locale intonacato con punto luce e interruttore. In fondo a sinistra del corridoio d'ingresso si accede ai locali deposito, tramite un disimpegno (1) di mq 6,95 si accede al piccolo ripostiglio sottoscala di mq 1,65, al deposito di mq 12,60 e alto ml 2,60 con finestra a nord. Di seguito, scendendo 3 scalini si arriva al disimpegno 2 di mq 9,75, che distribuisce la cantina di mq 17,25, due ripostigli e un bagno di mq 4,30, tutti questi locali sono alti ml 2,60 e non hanno finestra verso l'esterno. Tutti i locali hanno un punto luce e interruttore. In fondo al disimpegno 2, e tramite una scala tamponata con infissi in ferro, pannelli in legno e copertura in onduline in plastica, si arriva al disimpegno 2, di mq 8,15 e altezza ml 3,60, dal quale si può accedere al ripostiglio 4 di mq 3,85 e al garage sub 3 part. 246. Il locale ha due aperture che permettono di fuori uscire sulla corte esclusiva identificata con particella 246, anche questa oggetto della procedura. Tutti i locali sino ad ora descritti sono in pessime condizioni di manutenzione, e utilizzati come deposito.

Autorimessa. Da via Aurelia (già via delle Mura), si accede alla corte pertinenziale di mq 195 del locale autorimessa individuato con particella 246. L'area è perimetrata con recinzione sul fronte strada a nord e sul lato di confine a est, mentre a ovest è delimitata dal fabbricato esistente e a sud c'è l'ingresso all'autorimessa. L'area pertinenziale ha due accessi pedonali dal locale ad uso deposito distinto al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11. L'autorimessa consiste in un locale in muratura portante di mq 29,25 con altezza interna di ml 3,50, con apertura carrabile a nord e finestra alta a est. Le pareti e il soffitto sono intonacate e pavimento

in gres porcellanato, gli infissi sono in legno. E' associato al locale principale un ripostiglio stretto e lungo di mq 7,65. Lo spazio esterno è in parte pavimentato per la porzione di viale che conduce all'ingresso dell'autorimessa, mentre la restante parte è permeabile con prato e ghiaia. La recinzione su fronte strada è con muretto in mattoni e sovrastante inferriata, l'ingresso carrabile è identificato da due colonne in muratura, sul lato est e la recinzione è composta da rete in ferro plastificata. Il locale autorimessa è in cattive condizioni di manutenzione così come l'area pertinenziale esterna. Gli immobili attualmente sono occupati ed in utilizzati.

Prezzo a base d'asta € 208.500,00 (duecentoottomilacinquecento/00)

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati

0000 Elenco Allegati

000 Perizia di stima in versione privacy

00 Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

0 Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. Cpc

1 Certificati anagrafici

2 Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali

3 Documentazione fotografica

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

4 Rilievo degli immobili stimati

5 Verbali di sopralluogo

6 Documentazione UTC

7 Stralcio PRG e NTA

8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni

9 Comunicazione enti e pervenuti

10 Attestazione avvenuti invio alle parti

Porto Sant'Elpidio, lì 23/05/2025

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani

Got.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani