

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Chiara D'Alfonso** dell'On.le Tribunale di Fermo.  
**Procedimento: Esecuzione Immobiliare n. 181/2011 R.G.E.; Creditore Procedente: Carifermo S.p.a.; Debitori Esecutati: xxxxxxxxxxxxxxxxx.**

La Sottoscritta Ing. Anna Cocci, avente domicilio abitativo in xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), viale xxxxxxxx n.xxx e studio in xxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx), viale xxxxxxxxxxxxxxxxx n.xx, iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo e iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A304, è stata nominata Perito in data 05/10/2018 e comunicazione dalla Cancelleria tramite PEC 08/10/2018 nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe, ed ha prestato il giuramento promissorio di rito in data 16/10/2018 per rispondere ai sottostanti quesiti.

Premesso che:

- in data 10/12/2018 veniva contattata dall'avv. Marta Compagnucci tramite PEC e le veniva comunicata la data del primo sopralluogo indicata come "lunedì 25 gennaio 2019" presso i luoghi da valutare;
- in data 17/01/2019 la Scrivente chiedeva all'avvocato chiarimenti sulla corretta data del sopralluogo, in quanto il 25 gennaio 2019 corrispondeva al venerdì, mentre il 28 gennaio corrispondeva a lunedì, spiegando quindi l'incongruenza indicata nella mail antecedente a firma dell'Avvocato;
- a questa richiesta non è avvenuto alcun chiarimento né tantomeno la Scrivente è stata più contattata o aggiornata sull'evolversi del procedimento;
- la Scrivente si era informata se era avvenuto l'accesso presso il fabbricato che risultava disabitato secondo le informazioni reperite;
- solo in data 31 ottobre 2019 l'Istituto Vendite Giudiziarie comunicava al Giudice dell'esecuzione l'accesso forzoso presso il fabbricato e la sostituzione delle serrature, le cui chiavi rimanevano in possesso del Custode Giudiziario;
- è evidente che nessuna perizia poteva essere redatta prima dell'accesso presso i luoghi;
- a seguito del verbale di udienza del 19 novembre 2019 la Scrivente contattava telefonicamente prima l'avv. Compagnucci senza ricevere risposta alcuna e di seguito il funzionario IVG Francesca Zengarini che gentilmente si rendeva disponibile a far recapitare alla Scrivente le chiavi del fabbricato entro la settimana successiva, ossia tra il 25 e il 30 novembre.

Tutto ciò sopra premesso, la Scrivente in data 26/11/2019 riceveva le chiavi dal Funzionario e dopo aver ricevuto l'autorizzazione dall' Ufficio Tecnico del Comune di Falerone a ritirare la documentazione amministrativa oltre alla certificazione di destinazione urbanistica richieste, l'indomani in data 16/12/2019 eseguiva il sopralluogo presso i beni di cui alla stima in presenza solo della sua collaboratrice Geom. Francesca Fabbri. A detta dei vicini di casa, il Creditore precedente da anni non risulta vivere presso tali immobili.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

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 depositato in cancelleria entro il termine assegnato.

1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'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.



Ai fini della vendita all'incanto degli immobili oggetto di stima, descritti nei paragrafi seguenti della presente relazione peritale, è opportuno considerare se questi possano essere alienati in uno o più lotti. Per poter rispondere è indispensabile esaminare le condizioni particolari in cui si trovano gli stessi. Tenuto conto delle loro caratteristiche organiche, della loro consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi; lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita degli stessi nei seguenti tre lotti, ciascuno dei quali comprende una o più unità immobiliari.

### **LOTTO 1**

#### **Proprietà xxxxxxxxx**

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Falerone, al foglio di mappa 21 particella 131, di proprietà del signor xxxxxxxx, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Abitazione composta da piano terra e piano primo** in aderenza ad altro fabbricato su un solo lato e libera su tre, distinta all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 131, cat. A/4, classe U, consistenza vani 4, superficie catastale 99,00 mq – totale escluse aree scoperte 99,00 mq., rendita Euro 101,23; indirizzo Strada Faleriense a Valle n. 24; confina a est/nord/ovest su corte comune a diverse particelle adiacenti distinta al catasto al foglio 21 particella 135 di consistenza 130 mq. e a sud in aderenza ad un fabbricato di proprietà xxxxxxxxxxxxx distinto al Catasto al foglio 21 particella 130.

### **LOTTO 2**

#### **Proprietà xxxxxxxxxxx**

Garage con corte di pertinenza edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Falerone al foglio di mappa 21 particella 127, con sotteso terreno avente estensione pari a 363,00 mq. (escluso il garage), di proprietà del signor xxxxxxxxxxxxx costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Garage al piano terra** indipendente sovrastante il terreno che si estende a nord fino a via Cerretino, distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 127 sub -, cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq., superficie catastale 27 mq., rendita Euro 34,45; indirizzo Strada Faleriense a Valle snc; confina a nord con strada Cerretino, a est con terreno con fabbricato sovrastante di proprietà Liberati Daniela, ad ovest con terreno con fabbricato sovrastante di proprietà xxxxxxxx e a sud con corti comuni ai fabbricati adiacenti distinte al foglio 21 particella 135 e 136 attraverso le quali si accede al garage.

### **LOTTO 3**

#### **Proprietà xxxxxxxxx**

Appezamenti di terreni ricadenti nella zona "E" del PRG vigente, indicata come Area agricola:

- **Appezamento di terreno** ricadente nella zona "E" del PRG vigente indicata come area agricola e sito nel Comune di Falerone, Strada Faleriense snc, distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Falerone, catasto terreni al foglio 21 particella 138 della superficie complessiva mq 82,00 di proprietà di xxxxxxxxxxxxx; reddito dominicale Euro 0,30, reddito agrario Euro 0,42; qualità seminativo arborato, classe 3; confina ad est con terreno della medesima proprietà, a nord e ovest con corte comune ai fabbricati adiacenti e a sud con un frustolo di terreno di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- **Appezamento di terreno** ricadente nella zona "E" del PRG vigente indicata come area agricola e sito nel Comune di Falerone, Strada Faleriense snc, distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Falerone, catasto terreni al foglio 21 particella 139 della superficie complessiva mq 100,00 di proprietà di xxxxxxxxxxxxx; reddito dominicale Euro 0,36, reddito agrario Euro 0,52; qualità seminativo arborato, classe 3; confina ad est con terreno di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a sud



con frustolo di terreno di proprietà xxxxxxxxxxxx, ad ovest con terreno della medesima proprietà ed a nord con corte comune agli edifici.

2) 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.

### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Faleriense a Valle n.24, Comune di Falerone, proprietà del signor xxxxxxxxxxxx, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Abitazione composta da piano terra e piano primo** in aderenza ad altro fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 131.

#### **UBICAZIONE ZONA**

L'unità immobiliare si trova in un'area sovrastante la strada principale Faleriense a Valle, accessibile da quest'ultima tramite una strada poderale brecciata, facente parte di un agglomerato edilizio di tipo rurale costruito in area agricola in maniera isolata, in area periferica dal centro urbano storico. L'edificio è distinto al catasto fabbricati dello stesso comune al Foglio 21 Particella 131 ed è raggiungibile attraversando la corte comune che gira intorno all'agglomerato edilizio distinta al Foglio 21 Particella 135 di dimensione pari a 130,00 mq.

La zona è periferica, posta a sud del centro storico di Falerone su zona agricola con edificazione sparsa. L'accesso dalla strada principale risulta difficoltoso in quanto da nord a sud l'imbocco ha una forma a gomito e la strada di accesso comune agli edifici presenti in prossimità è di ampiezza limitata e con scarsi spazi di manovra.

La zona è servita da luce e acqua.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'abitazione è costituita da piano terra e piano primo con copertura in legno a vista ed è libera su tre lati (nord, est e sud) ed in aderenza ad ovest ad un altro fabbricato residenziale di proprietà xxxxxxxxxxxx. L'ingresso è posto a sud su corte comune ai fabbricati adiacenti. La struttura dell'immobile è in muratura portante, i solai sono in legno con un'orditura di travi e travetti su cui è poggiata una pavimentazione in parte in cotto (con elementi di tipo rettangolare) ed in parte è stata realizzata con uno strato di cemento non rifinito; il tetto è in legno con sovrastante manto di tegole.

La prima pratica edilizia riguardante l'edificio risale al 1986, ma il fabbricato sembrerebbe essere di più antica costruzione per la tipologia strutturale e architettonica, sicuramente ante 1967.

L'edificio non risulta antisismico con muri in muratura portante e con un muro di spina interno al volume sul quale poggia la rampa di scale che dal piano terra conduce al primo. Esternamente risulta a mattone faccia vista originale dell'epoca della realizzazione del medesimo fabbricato con architravi in cemento. La parete muraria esterna non presenta lesioni ma risulta consumata dal tempo e necessita di interventi di risanamento soprattutto in corrispondenza delle fughe tra gli elementi a mattoni.

Gli infissi sono in legno con sistema oscurante dall'interno (con piccole persiane alloggiate nel telaio dell'infisso stesso secondo la tipologia storica delle case rurali).

L'abitazione risulta derivare dalla divisione di un unico fabbricato tramite un muro portante comune posto al centro dello scatolare strutturale perimetrale di forma rettangolare, in modo da ottenere due unità abitative similari per dimensioni, in aderenza ma indipendenti.

Le caratteristiche costruttive e le finiture esterne sono di tipo economico e l'intero immobile necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria, oltre al completamento di alcuni ambienti al piano terra e primo che risultano allo stato grezzo.



## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Abitazione di tipo popolare composta da piano terra e piano primo, foglio di mappa 21, particella 131, cat. A/4, classe U, Consistenza vani 4, rendita Euro 101,23.

Confina a est/nord/ovest su corte comune a diverse particelle adiacenti distinta al catasto al foglio 21 particella 135 di consistenza 130 mq. e a sud in aderenza ad un fabbricato di proprietà xxxxxxxxxxxx distinto al Catasto al foglio 21 particella 130.

L'unità immobiliare è costituita da un piano terra ad uso cucina/soggiorno ed in parte da locali allo stato grezzo di consistenza lorda complessiva pari a circa 52,00 mq. e superficie calpestabile pari a circa 36,00 mq. con altezza interna degli ambienti variabile pari a 2,10 ml. nel locale cucina e 2,39 ml. in corrispondenza dei locali ad uso ripostiglio e da un piano primo sottotetto che si sviluppa su una superficie lorda pari a circa 52,00 mq. ed una superficie calpestabile pari a circa 35,30 mq. al netto dei tramezzi (escluso il vano scala) con un'altezza interna pari a 1,40 ml. nella parte più bassa della falda a nord e 2,20 ml. nella parte più bassa a sud, mentre al colmo si ha un'altezza pari a 3,70 ml.

Non vi sono né balconi né affacci.

L'accesso avviene dalla corte comune tramite un portone di ingresso posto a sud e dal piano terra si accede al piano primo tramite una rampa di scale unica, posta oltre l'ambiente cucina, che si regge sul muro di spina del fabbricato.

Internamente l'abitazione risulta avere al piano terra un ambiente cucina con camino ed un ambiente unico a nord, oltre il vano scala centrale, attualmente ad uso ripostiglio e parzialmente rifinito: non in tutto il piano risulta essere stata apposta la pavimentazione consistente in elementi di agglomerato cementizio e la parete centrale divisoria tra le due unità abitative e parte dei locali ad uso ripostiglio non risultano intonacati.

Al piano primo insistono una camera da letto a sud, ed un ripostiglio posto a nord del vano scala oltre il quale si accede a un locale più ampio ad uso bagno, dove attualmente sono posti un lavandino, i sanitari ed una vasca.

Tutto il piano primo è un sottotetto della falda a capanna, comune all'abitazione oggetto della presente stima e all'abitazione in aderenza di altra proprietà.

Il piano primo è internamente intonacato e tinteggiato e la copertura in legno con travi e perlinato è a vista; a terra vi è una pavimentazione con elementi in cotto di piccole dimensioni rettangolari.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e sistema oscurante interno.

La costruzione e le finiture interne risalgono agli anni originali della struttura portante ad eccezione della copertura che sembrerebbe essere stata fatta intorno agli anni '85. Le porte interne sono in legno di tipo economico e non sono presenti in tutti i locali.

Il portoncino di ingresso è fatiscente in legno con zanzariera esterna.

All'interno dell'abitazione non è presente alcun allaccio al gas e il riscaldamento avviene solo nel locale cucina al piano terra tramite un camino a legna aperto.

In generale l'abitazione ha bisogno di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché alcuni ambienti risultano parzialmente allo stato grezzo.

## LOTTO 2

Garage ubicato in Strada Faleriense a Valle snc, Comune di Falerone, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 363,00, proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxx costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Garage al piano terra** indipendente sovrastante al terreno che arriva su Via Cerretino, censito al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 127.

## UBICAZIONE ZONA

L'unità immobiliare si trova in un'area sovrastante la strada principale Faleriense a Valle accessibile da quest'ultima tramite un percorso carrabile brecciato, facente parte di un agglomerato edilizio costruito in



area agricola in maniera isolata, nell' area periferica dal centro urbano storico. L'edificio è distinto al catasto fabbricati dello stesso comune al Foglio 21 Particella 127 sovrastante il terreno di 363,00 mq. che si sviluppa a nord fino a via Cerretino; è raggiungibile attraversando la corte comune che gira intorno all'agglomerato edilizio distinta al Foglio 21 Particella 135 di dimensione pari a 130,00 mq. e la particella 136 di dimensione pari a 17,00 mq.

La zona è periferica, a sud del centro storico di Falerone su zona agricola con edificazione sparsa. L'accesso dalla strada principale risulta difficoltoso in quanto da nord a sud l'imbocco ha una forma a gomito e a strada di accesso comune agli edifici presenti in prossimità è di ampiezza limitata e con scarsi spazi di manovra.

La zona è servita da luce e acqua.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il garage risulta essere un manufatto edilizio indipendente, realizzato con blocchetti autoportanti intonacati all'esterno munito di una serranda metallica per permettere l'accesso carrabile a sud. E' stato realizzato anche un ingresso pedonale ad ovest; la copertura è a capanna con travi e travetti in legno su cui poggia la lamiera grecata. Il manufatto risulta accatastato per la prima volta nell' 86 e si presume che sia stato costruito intorno a quegli anni.

Il garage ha una pezzatura lorda pari a circa 27,00 mq e ha superficie calpestabile pari a circa 19,75 mq.; la copertura a capanna ha un'altezza interna massima al colmo pari a 2,85 ml. sopra-trave e ai lati est ed ovest un'altezza minima pari a 2,50 ml. sopra-trave.

Le pareti interne risultano parzialmente intonacate: le pareti ad est, nord e sud sono allo stato grezzo con blocchetti portanti a vista. Esternamente è solamente intonacato e non tinteggiato.

Il sistema di smaltimento di acque piovane, è rimediato ma confluisce in un pozzetto nell'angolo sud/ovest del manufatto.

L'unico infisso areato è posto a sud, adiacente alla serranda metallica ed è in legno vetro singolo.

All'interno del manufatto, è presente un approvvigionamento idrico ma non il relativo contatore autonomo. L'impianto elettrico risulta non funzionante e malmesso: non sono visibili interruttori o corpi illuminanti, ma solo cavi che costeggiano in parte la muratura perimetrale, arrivando fino al colmo della copertura lignea con sovrastante lamiera grecata. A terra non vi è pavimentazione ma semplicemente cemento a vista.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno del garage è scarso.

Il terreno su cui insite il garage, confina a nord con strada Cerretino, a est con il terreno con sovrastante fabbricato di proprietà xxxxxxxxxxxxxx, ad ovest con terreno con sovrastante fabbricato di proprietà xxxxxxxxxxxxxx e a sud con corti comuni ai fabbricati adiacenti, distinte al foglio 21 particella 135 e 136 attraverso le quali si accede al garage.

A nord del garage è stata realizzata (senza autorizzazione abilitativa) in maniera rudimentale una porcilaia di piccole dimensioni con mattoni che risulta in pessimo stato di conservazione.

#### LOTTO 3

Appezamenti di terreni ricadenti nella zona "E" del PRG vigente, indicata come Area agricola:

- **Appezamento di terreno** agricolo sito in Strada Faleriense snc nel Comune di Falerone, censito al catasto terreni al foglio 21 particella 138, superficie complessiva mq 82,00 mq., proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- **Appezamento di terreno** agricolo sito in Strada Faleriense snc nel Comune di Falerone, censito al catasto terreni al foglio 21 particella 139, superficie complessiva mq 100,00 mq., proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.



## UBICAZIONE ZONA

Gli appezzamenti di terreno sono adiacenti e si raggiungono tramite una strada brecciata che dalla strada principale Faleriense a Valle (dove vanno a terminare), costeggia il terreno più ad ovest distinto al Catasto con la Particella 138 ed arriva nella parte più a nord di entrambi gli appezzamenti. Altimetricamente parlando i terreni dalla corte comune a nord, scendono verso la strada Faleriense a Valle a sud con una pendenza non trascurabile.

L'area in cui si trovano i suddetti terreni risulta essere di tipo periferico dal centro urbano ma adiacenti ad un aggregato edilizio esistente di tipo rurale.

Gli appezzamenti di terreno confinano ad est con terreno di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, a sud con terreno di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, a ovest con strada poderale e a nord con corte comune ai fabbricati adiacenti (Particelle 125,126,127,130).

Il sottoscritto CTU, per gli immobili oggetto di stima, descritti nei paragrafi di cui alla presente relazione peritale, precisa che la vendita all'incanto è soggetta ad I.V.A.

3) 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

**LOTTO 1** - La porzione di fabbricato in oggetto risulta dalla divisione di un fabbricato rurale, ristrutturato nel 1986, ma in base alla tipologia costruttiva ed architettonica, si presume sia di molto antecedente, quindi realizzato nella sua struttura originale antecedentemente al 1967.

**LOTTO 2** - Il manufatto risulta accatastato per la prima volta nell' '86 e si presume che sia stato costruito intorno a quegli anni.

**LOTTO 3** - Appezzamenti di terreno agricoli.

4) Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al 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, verifici 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, verifici, 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.

### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Faleriense n. 24, Comune di Falerone, proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxx, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Abitazione composta da piano terra e primo - foglio 21 particella 131;



L'intero immobile di cui fa parte la porzione di fabbricato oggetto di stima, è stato ristrutturato in forza della Concessione Edilizia n.34/86 – Pratica Edilizia n.1131 – Prot. 1482, rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxx in data 09/10/1986 e il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno autorizzava i lavori di ristrutturazione del fabbricato a xxxxxxxxxxxxxxxx in data 22/09/1986 con Pratica n.11989, Prot. n.4392/7041. Le opere consistevano nella ristrutturazione dell'intero fabbricato e divisione del bene in due unità abitative (Allegato 6).

La porzione di fabbricato oggetto di stima, veniva ristrutturata con piccole variazioni interne e prospettiche e parziale cambio di destinazione d'uso del piano terra, in forza della Denuncia di Inizio Attività del 2 gennaio 2004, assunta al Prot. al n.7 e rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxx. Le opere indicate negli elaborati grafici non sono state realizzate completamente: al piano primo i tramezzi non sono corrispondenti allo stato dei luoghi, così come la loro destinazione ed alcuni ambienti devono essere rifiniti.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Dal punto di vista urbanistico occorrerebbe presentare una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 37 in quanto al piano terra dovrebbero essere concluse alcune lavorazioni quali la posa in opera del pavimento, l'intonacatura delle pareti interne e l'adeguamento dell'impianto elettrico e idraulico a quelle che sono le nuove destinazioni d'uso indicate nel progetto del 2004, dove al piano terra nella parte nord del fabbricato, i due locali ad uso cantina e ripostiglio, hanno avuto autorizzato il cambio di destinazione d'uso in soggiorno; al piano primo invece, lo stato dei luoghi risulta difforme da quello indicato nell'elaborato grafico, in quanto sempre nella parte a nord dell'abitazione, gli ambienti magazzino/bagno risultano diversamente divisi ed utilizzati. Nello specifico il bagno è stato realizzato in corrispondenza del locale indicato come magazzino e al posto del bagno è invece realizzato un ripostiglio, ma di dimensioni inferiori a quelle indicate nel progetto, a vantaggio del locale adiacente più a nord. Attualmente dal bagno posto a nord del piano primo, si scende tramite una porta ed una scala esterna alla corte comune, così come era indicato nell'elaborato grafico dello stato antecedente alla DIA del 2004.

I volumi e le superfici risultano conformi a quanto assentito.

Dal punto di vista urbanistico, tali difformità possono essere sanate (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016) tramite la redazione di una SCIA IN SANATORIA, con un esborso pari a 516€ x 2= 1.032,00€ per il pagamento della sanzione in quanto intervento realizzato senza autorizzazione/in difformità a quanto assentito, oltre al costo dei diritti di segreteria pari a 51,65 € e alle spese tecniche pari a 1.000 € oltre oneri di Legge.

Per la regolarizzazione del bene occorre inoltre richiedere certificato di agibilità, previo completamento e regolarizzazione a norma di Legge degli impianti elettrico ed idraulico, per i quali i tecnici abilitati devono rilasciare certificato di conformità per un importo di lavorazioni complessivo pari a 3.000 €. A tale cifra devono essere aggiunti i costi delle prestazioni tecniche stimabili intorno 1.000,00 € oltre oneri di legge per la redazione dell'accatastamento, la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità, oltre ai costi per diritti di segreteria stimabili intorno a 105,00 € (diritti per agibilità 51,65€ + deposito accatastamento 53,00 €).

In sintesi per sanare e ottenere l'agibilità dell'immobile, complessivamente i costi sono pari a 3.188,65 € (comprese spese tecniche), oltre ai costi per le opere edili da terminare pari a 3.000,00 €.

## **LOTTO 2**

Garage ubicato in Strada Faleriense snc, Comune di Falerone, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 363,00, proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxx costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Garage al piano terra foglio 13 particella 127.

Il garage è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia in sanatoria n.273 – Pratica Edilizia n.53 del 21/03/1986 rilasciata l'11/12/1997 e ritirata dal signor xxxxxxxxxxxxxxxx il 25 febbraio 1998 (Allegato 6).

Il garage risulta essere conforme a quanto assentito dal Comune di Falerone.

Nella stessa particella dove insiste il garage, nella parte più a nord dello stesso, è stata realizzata in maniera rudimentale, una porcilaia di piccole dimensioni con altezza di gronda pari ad 1,25 ml. ed uno sviluppo di



superficie pari a 7,50 mq. Tale manufatto è in mattoni e risulta in pessimo stato di conservazione. Dal punto di vista urbanistico non è stata rilasciata alcuna autorizzazione amministrativa, inoltre non può essere sanato in quanto:

- in virtù della destinazione urbanistica del terreno su cui insiste, in forza dell'art. 28 del PRG e che fa riferimento all'art. 2 del D.L. 2 aprile 1968 N° 1444 e alla Legge Regionale 8 marzo 1990 n° 13 e successive modifiche recante "NORME EDILIZIE PER IL TERRITORIO AGRICOLO", le costruzioni consentite possono essere realizzate nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq. ma con un distacco dal confine di 20,00 ml. previa dimostrazione della necessità della costruzione del manufatto stesso ad uso rimessa attrezzi, ricovero animali, a servizio dell'attività di agricoltore diretto del richiedente. Nel caso in esame, considerando che il terreno ha una consistenza di 390,00 mq. (incluso il garage), si potrebbero realizzare 11,70 mc per rimessa attrezzi, deposito raccolto, direttamente correlato con l'esercizio dell'attività di imprenditore agricolo a titolo principale e volto ad assolvere le funzioni utili per lo svolgimento dell'attività agricola. La porcilaia rinvenuta ha un'altezza di gronda pari a 1,25 cm. e si sviluppa per una superficie lorda pari a 7,50 mq. (minore dei 9,36 mq. concessionabili), ma non trovandosi alla distanza richiesta dalla norma, non può essere in alcun modo sanata.

Pertanto si conclude che il manufatto deve essere demolito con un costo presunto pari a 200,00 € compreso il trasporto in discarica del materiale di risulta.

### **LOTTO 3**

Appezamenti di terreno non edificabile, sito in Strada Faleriense a Valle nel Comune di Falerone, censito al catasto terreni al foglio 21 particelle 138 e 139, superficie complessiva mq 182,00, proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

*5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

I certificati di destinazione urbanistica del Comune di Falerone relativi ai terreni oggetto di perizia sono allegati (Allegato 7) alla presente, negli stessi si riporta quanto segue.

**LOTTO 1** - Area individuata catastalmente al foglio 21 particella 131:

"E" - Area agricola art. 28 del PRG Giunta provinciale n.81 del 15/12/2019 – approvazione definitiva con delib. C.C. n.04 del 19.03.2.10 – variante parziale al PRG, definitivamente approvata con delib. C.C. n.45 del 30.11.2.15.

**LOTTO 2** - Area individuata catastalmente al foglio 21 particella 127:

"E" - Area agricola art. 28 del PRG Giunta provinciale n.81 del 15/12/2019 – approvazione definitiva con delib. C.C. n.04 del 19.03.2.10 – variante parziale al PRG, definitivamente approvata con delib. C.C. n.45 del 30.11.2.15.

Parte del garage e l'area a nord su cui insiste il manufatto, ricadono in un'area con vincolo geomorfologico e nello specifico nell'ambito di tutela definitivo dei crinali (art. 30 del PPAR).

**LOTTO 3** - Area individuata catastalmente al foglio 21 particelle 138 e 139:

"E" - Area agricola art. 28 del PRG Giunta provinciale n.81 del 15/12/2019 – approvazione definitiva con delib. C.C. n.04 del 19.03.2.10 – variante parziale al PRG, definitivamente approvata con delib. C.C. n.45 del 30.11.2.15.



Art. 28 - ZONA AGRICOLA (E)

1. Sono zone agricole le parti del territorio comunale destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla conduzione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività direttamente connesse con le produzioni agricole, ivi compreso l'agriturismo.

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui all'art. 2 del D.L. 2 aprile 1968 N° 1444.

2. Nelle zone agricole E è prescritto l'integrale rispetto della Legge Regionale 8 marzo 1990 n° 13 e successive modifiche recante "NORME EDILIZIE PER IL TERRITORIO AGRICOLO".

6) 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 ostantive.

I dati degli immobili risultanti allo stato dei luoghi, dall'atto di pignoramento, dalle risultanze catastali e dal titolo di provenienza corrispondono a quelli scaturiti dalla documentazione reperita presso i vari enti competenti (Agenzia del Territorio – Ufficio Prov.le di Ascoli Piceno, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune di Falerone, certificato notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari – Allegato 1) e risultano come indicati nel precedente quesito n.1.

Per quanto riguarda il lotto 1 occorre aggiornare la planimetria catastale così da essere corrispondente allo stato dei luoghi e i costi per l'aggiornamento ammontano complessivamente a circa € 500,00 oltre oneri di Legge (comprese spese tecniche e diritti di segreteria).

Per il lotto 2 non occorre provvedere ad alcun aggiornamento catastale in quanto le planimetrie esistenti sono conformi allo stato dei luoghi.

Gli stralci dei fogli delle mappe catastali (Allegato 4), le visure (Allegato 3) e le planimetrie catastali (Allegato 5) risultanti dagli immobili oggetto di perizia sono allegati alla presente.

7) 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 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica del pignoramento (Nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Fermo: Registro generale n.6907, Registro particolare n.4298 del 30/08/2011) parte esecutata era intestataria degli immobili (non risultano comproprietari oltre all'esecutato), più precisamente risulta quanto segue:



### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Faleriense a Valle n.24, Comune di Falerone, proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà), costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Abitazione composta da piano terra e primo - foglio 21 particella 131;

### **LOTTO 2**

Garage ubicato in Strada Faleriense a Valle snc, Comune di Falerone snc, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 363,00 (escluso garage), proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà) costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Garage al piano terra - foglio 21 particella 127;

### **LOTTO 3**

Appezamenti di terreni agricoli siti in Strada Faleriense a Valle snc nel Comune di Falerone, censiti al catasto terreni al foglio 21 particelle 138 e 138, superficie complessiva mq 182,00, proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà).

*8) 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;*

### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Faleriense a Valle n.24, Comune di Falerone, proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Abitazione composta da piano terra e primo - foglio 21 particella 131;

Il suddetto bene immobile è pervenuto a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mori del 30/01/2006 - Rep. n.4116/1139, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 08/02/2006 al n.1190/711, con il quale lo acquistava.

### **LOTTO 2**

Garage ubicato in Strada Faleriense snc, Comune di Falerone, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 363 (escluso garage), proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà) costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Garage al piano terra - foglio 21 particella 127;

Il suddetto bene immobile è pervenuto a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mori del 30/01/2006 - Rep. n.4116/1139, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 08/02/2006 al n.1190/711, con il quale lo acquistava.

### **LOTTO 3**

Appezamenti di terreni agricoli e siti in Strada Faleriense a Valle, nel Comune di Falerone, censito al catasto terreni al foglio 21 particelle 138 e 139, superficie complessiva mq 182, proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (piena proprietà).



I suddetti appezzamenti di terreni sono pervenuti a xxxxxxxxxxxxxx, con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mori del 30/01/2006 - Rep. n.4116/1139, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 08/02/2006 al n.1190/711, con il quale lo acquistava.

9) 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;

### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato residenziale ubicato in Strada Faleriense a Valle n.24, Comune di Falerone, proprietà del signor xxxxxxxx (piena proprietà), costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Abitazione composta da piano terra e primo - foglio 21 particella 131.

#### **CRITERIO DI STIMA E STIMA**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di un'approfondita indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione, sia con informazioni assunte presso gli addetti operanti nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.) che dalle quotazioni dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia delle entrate.

In funzione delle ricerche svolte e delle considerazioni sopra espresse, viene assunto come parametro il metro quadrato (mq) della superficie commerciale lorda, si calcola la superficie lorda compresi i muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione (con altra proprietà), con l'aggiunta della superficie accessoria di balconi, terrazzi, magazzini, cantine e soffitte, adeguato con un parametro correttivo oggettivo. Si ricerca il valore commerciale di beni analoghi nella zona, mediante formazione di classi di beni analoghi e di valore noto ed il conseguente riscontro di appartenenza del bene da stimare ad una di queste classi.

Una volta stabilito il valore economico del bene, il medesimo verrà aumentato o diminuito in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche e più precisamente: l'ubicazione, la zona, l'esposizione, la panoramicità e la salubrità del luogo, l'accessibilità da strade di grande collegamento, la dotazione di spazi pubblici, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione.

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

L'elemento predominante per il confronto con altri beni è la superficie commerciale lorda al mq del bene. Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda, comprensiva di muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione, con l'aggiunta della superficie accessoria di balconi, terrazzi, magazzini, cantine e soffitte, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo.

Nel caso specifico la superficie commerciale lorda viene computata considerando il piano terra e il piano primo dell'abitazione senza alcuna aggiunta di superfetazioni-aree accessorie in quanto non presenti.

La composizione delle unità immobiliari ai fini della determinazione della superficie commerciale risulta essere la seguente:



Unità abitativa	Fg.	Part.	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Abitazione PT e P1°	21	131	abitazione	104,00	1,00	104,00
<b>TOTALE</b>						<b>104,00 mq</b>

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Sulla base di informazioni attendibili assunte all'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI), si è rilevato che il valore medio di mercato al mq riferito al primo semestre 2019 e praticato per compravendite di immobili del tipo "abitazioni economiche" presenti nel Comune di Falerone in zona Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO, oscilla tra € 410 ed € 600 al mq, quindi si assume il valore unitario medio pari ad € 505 al mq. Tenendo come base tale prezzo unitario, sono state successivamente valutate le caratteristiche degli immobili in esame quali l'anno di costruzione (vetustà), le caratteristiche tecnico-costruttive e lo stato di conservazione.

Sulla base di tali differenziazioni sono stati determinati per l'immobile in esame, i seguenti coefficienti di merito (parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio preso come termine di paragone) per l'adeguamento del valore unitario medio:

- anno di costruzione (vetustà) anni 50 coefficiente 0,90;
- caratteristiche tecnico-costruttive coefficiente 0,90;
- stato di conservazione: per abitazione al piano terra scarso con porzioni allo stato grezzo coefficiente 0,80 e per il piano primo scarso coefficiente 0,85, necessitanti entrambi di intervento di ristrutturazione il coefficiente.

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari per lotto:

Unità immobiliare	Sup. comm.le (mq)	Valore unitario (€/mq)	Coefficienti correttivi di merito	Valore complessivo dell'immobile (€)	Valore arrotondato (€)
Abitazione PT e P1°	104,00	505	0,90x0,90x0,825	35.096,49	35.000,00
<b>Totale valore del LOTTO 1 €</b>					<b>35.000,00</b>

**Tali importi non sono comprensivi dei costi per la regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico (SCIA in sanatoria - certificato di agibilità) e catastale (aggiornamento planimetria), i quali ammontano complessivamente a circa 3.188,65 € (comprese spese tecniche oltre oneri di legge) oltre ai costi per la regolarizzazione e completamento dell'impiantistica elettrica ed idraulica stimabile intorno a 3.000,00 €.**

#### LOTTO 2

Garage ubicato in Strada Faleriense a Valle snc, Comune di Falerone, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 363,00, proprietà del signor xxxxxxxxxx (piena proprietà) costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Garage al piano terra - foglio 21 particella 127.

#### CRITERIO DI STIMA E STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di un'approfondita indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione, sia con informazioni assunte presso gli addetti operanti nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.) che dalle quotazioni dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia delle entrate.

In funzione delle ricerche svolte e delle considerazioni sopra espresse, viene assunto come parametro il metro quadrato (mq) della superficie commerciale lorda, si calcola la superficie lorda compresi i muri



perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione (con altra proprietà), con l'aggiunta della superficie accessoria di balconi, terrazzi, magazzini, cantine, corti e soffitte, adeguato con un parametro correttivo oggettivo. Si ricerca il valore commerciale di beni analoghi nella zona, mediante formazione di classi di beni analoghi e di valore noto ed il conseguente riscontro di appartenenza del bene da stimare ad una di queste classi.

Una volta stabilito il valore economico del bene, il medesimo verrà aumentato o diminuito in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche e più precisamente: l'ubicazione, la zona, l'esposizione, la panoramicità e la salubrità del luogo, l'accessibilità da strade di grande collegamento, la dotazione di spazi pubblici, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

L'elemento predominante per il confronto con altri beni è la superficie commerciale lorda al mq del bene.

Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda, comprensiva di muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione, con l'aggiunta della superficie accessoria di balconi, terrazzi, magazzini, cantine, corti e soffitte, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo.

Nel caso specifico la superficie commerciale lorda viene computata considerando esclusivamente la superficie del singolo garage costituito dal solo piano terra, cui viene aggiunto il valore della corte/terreno su cui insiste.

La porcilaia che ricade nel terreno su cui insiste anche il garage deve essere demolita in quanto senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, i costi per la sua demolizione sono stati computati pari a 200,00 € compreso il trasporto in discarica dei materiali di risulta.

La composizione dell'unità immobiliare ai fini della determinazione della superficie commerciale risulta essere la seguente:

Unità immobiliare	Fg.	Part.	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Garage PT	21	127	garage	27,00	1,00	27,00
<b>TOTALE</b>						<b>27,00 mq</b>

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Sulla base di informazioni attendibili assunte all'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI), si è rilevato che il valore medio di mercato al mq riferito al primo semestre 2019 e praticato per compravendite di immobili del tipo "autorimesse" presenti nel Comune di Falerone in zona Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO, oscilla tra € 270 ed € 360 al mq, quindi si assume il valore unitario pari a € 350 al mq. secondo i valori di mercato correnti. Tenendo come base tale prezzo unitario, sono state successivamente valutate le caratteristiche degli immobili in esame quali l'anno di costruzione (vetustà), le caratteristiche tecnico-costruttive e lo stato di conservazione.

Sulla base di tali differenziazioni sono stati determinati per l'immobile in esame, i seguenti coefficienti di merito (parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio preso come termine di paragone) per l'adeguamento del valore unitario medio:

- anno di costruzione (vetustà) anni 35 coefficiente 0,95;
- caratteristiche tecnico-costruttive coefficiente 0,90;
- stato di conservazione: scarso con porzioni allo stato grezzo e finiture rudimentali coefficiente 0,90;
- localizzazione e accessibilità: per la vicinanza a un'area edificata incremento coefficiente 1,35;
- fruibilità da due arterie viarie e presenza di un terreno/corte agricolo di media dimensione su cui insiste incremento coefficiente 1,25.



Unità immobiliare	Fg.	Part.	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Terreno	21	127	terreno agricolo	363,00	1,00	363,00
<b>TOTALE</b>						<b>363,00 mq</b>

Sulla base di informazioni attendibili assunte dal mercato immobiliare basato sulla registrazione delle compravendite dell'ultima annualità, per le aree extraurbane/porzione agricola del territorio del Comune di Falerone, nel caso di corti/terreni a servizio di rimesse attrezzi, garage, il valore unitario è valutabile intorno a 8,50 €/mq.

Nella stima unitaria sono state valutate le caratteristiche intrinseche del territorio tra cui l'accessibilità da due arterie viarie, l'esposizione solare e la geomorfologia dello stesso.

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari per lotto:

Unità immobiliare	Sup. comm.le (mq)	Valore unitario (€/mq)	Coefficienti correttivi di merito	Valore complessivo dell'immobile (€)	Valore arrotondato (€)
Garage PT	27,00	350,00	0,95x0,90x0,90x1,35x1,25	12.271,12	12.000,00
Terreno	363,00	8,50	-	3.085,50	3.000,00
<b>Totale valore del LOTTO 2 €</b>					<b>15.000,00</b>

**Tale importo non è comprensivo del costo per la demolizione della porcilaia che insiste nel terreno a nord del garage e che non risulta avere alcuna autorizzazione abilitativa e non può essere sanato dal punto di vista urbanistico: l'importo presunto della demolizione è stimabile a € 200,00.**

### LOTTO 3

Appezamenti di terreni agricoli, siti in Strada Faleriense a Valle snc nel Comune di Falerone, censito al catasto terreni al foglio 21 particelle 138 e 139, superficie complessiva mq 182,00, proprietà di xxxxxxxx (piena proprietà).

#### CRITERIO DI STIMA E STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame. Il criterio di stima che appare nel caso in oggetto più idoneo è quello della stima per "confronto" o "comparativa". L'elemento di confronto con altri beni, è la superficie al mq del bene.

Si determina il valore unitario per terreno agricolo sulla base di informazioni attendibili assunte all'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI), si è rilevato che il valore medio di mercato al mq riferito all'anno 2011 (ultimi dati reperibili dall'agenzia delle Entrate che indica i valori agricoli medi secondo quanto approvato dalla Commissione Provinciale e pubblicati sul BUR n.136 del 25/05/2011 n.52 del 23/06/2011) e praticato per compravendite di terreni del tipo "seminativo arborato" presenti nel Comune di Falerone in zona Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO, per cui il valore di mercato viene considerato pari a 15.500,00 €/Ha.

Per il terreno agricolo si assume il valore di €/mq 1,55 tenendo conto della sua geomorfologia, dell'esposizione e della vicinanza all'arteria principale.

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato dei terreni per lotto:



Terreni	Foglio	Part.IIIa	Sup. comm.le (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo dell'immobile (€)	Valore arrotondato (€)
Appezamento terreno agricolo	21	138	82,00	1,55	127,10	125,00
Appezamento terreno agricolo	21	139	100,00	1,55	155,00	155,00
<b>Totale valore del LOTTO n.3 €</b>						<b>280,00</b>

10) 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;

#### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Faleriense a Valle n.24, Comune di Falerone, proprietà del signor xxxxxxxxx (piena proprietà), costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Abitazione composta da piano terra e piano primo** in aderenza ad altro fabbricato censita al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 131.

#### **LOTTO 2**

Garage ubicato in Strada Faleriense a Valle snc, Comune di Falerone, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 363,00, proprietà del signor xxxxxxxxx (piena proprietà) costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Garage al piano terra** indipendente sovrastante al terreno che arriva su Via Cerretino, censito al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 127.

#### **LOTTO 3**

**Appezamenti di terreno** agricoli, siti in Strada Faleriense a Valle snc nel Comune di Falerone, censiti al catasto terreni al foglio n.21 con le particelle 138 e 139, superficie complessiva mq 182,00, proprietà di xxxxxxxxx (piena proprietà).

11) 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 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;



### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Faleriense a Valle n.24, Comune di Falerone, proprietà del signor xxxxxxxxxx (piena proprietà), costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Abitazione composta da piano terra e piano primo** in aderenza ad altro fabbricato, censita al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 131.

L'immobile risulta libero e non abitato da qualche anno, non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione o tantomeno spese condominiali.

### **LOTTO 2**

Garage ubicato in Strada Faleriense a Valle snc, Comune di Falerone, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 363,00, proprietà del signor xxxxxxxxxx (piena proprietà) costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Garage al piano terra** indipendente sovrastante al terreno che arriva su Via Cerretino, censito al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 127.

L'immobile risulta libero, non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione o tantomeno spese condominiali.

### **LOTTO 3**

**Appezamenti di terreni** agricoli, siti in Strada Faleriense a Valle snc nel Comune di Falerone, censiti al catasto terreni al foglio n.21 con le particelle 138 e 139, superficie complessiva mq 182,00, proprietà di xxxxxxxxxx (piena proprietà).

#### 12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Da ricerche effettuate presso gli uffici comunali e provinciali, gli immobili non risultano essere oggetto di procedura espropriativa.

#### 13) Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Quanto alle planimetrie degli immobili, sono disponibili le planimetrie catastali allegate (Allegato 5).  
Quanto alla documentazione fotografica comprovante lo stato dell'immobile si veda l'Allegato 2.

#### 14) 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;



### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Faleriense a Valle n.24, Comune di Falerone, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Abitazione singola composta da piano terra e piano primo** in aderenza ad altro fabbricato censita al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 131.

L'immobile realizzato secondo lo schema strutturale di tipo rurale con muro portante e copertura in legno, risalente ante 1967, risulta libero e non abitato da qualche anno. Non vi gravano spese di gestione o di manutenzione o spese condominiali. Lo stato di conservazione è scarso.

Il prezzo di stima dell'immobile è pari a 35.000,00 €.

Tale importo non è comprensivo dei costi per la regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico (SCIA in sanatoria - certificato di agibilità – aggiornamento catastale) i quali ammontano complessivamente a circa 3.188,65 € (comprese spese tecniche oltre oneri di legge) oltre ai costi per la regolarizzazione e completamento dell'impiantistica elettrica ed idraulica stimabile intorno a 3.000,00 €.

### **LOTTO 2**

Garage ubicato in Strada Faleriense a Valle snc, Comune di Falerone, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 363,00, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Garage al piano terra** indipendente sovrastante al terreno che arriva su Via Cerretino, censito al catasto fabbricati del Comune di Falerone al foglio 21 particella 127.

Il garage risulta accessibile tramite una strada poderale che sale dall'arteria principale Strada Faleriense a Valle ed una corte comune all'agglomerato edilizio di tipo rurale adiacente. Il manufatto è stato realizzato intorno agli anni '80 con blocchetti portanti e copertura in legno e lamiera grecata.

L'immobile insiste su un terreno di 363,00 mq.

Non vi gravano spese di gestione o di manutenzione o spese condominiali. Lo stato di conservazione è scarso.

Il prezzo di stima dell'immobile è pari a 15.000,00 €.

La porcilaia a nord del garage che insiste sul terreno deve essere demolita in quanto non sanabile con un costo preventivato di demolizione pari a € 200,00.

### **LOTTO 3**

**Appezamenti di terreni** agricoli, siti in Strada Faleriense a Valle snc nel Comune di Falerone, censiti al catasto terreni al foglio n.21 con le particelle 138 e 139, superficie complessiva mq 182,00.

Si sviluppano a monte di Strada Faleriense a Valle fino alla corte comune dell'aggregato edilizio rurale sovrastante. La loro geomorfologia è di tipo scosceso, sono esposti a sud e sono distinti come aree agricole nel PRG vigente.

Il prezzo di stima dell'immobile è pari a 280,00 €.

15) 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;

Vedasi Allegato 8.



16) Allegare altresì la check list 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 .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

I dati degli immobili risultanti dall'atto di acquisto, dalle risultanze catastali e dal titolo di provenienza corrispondono a quelli scaturiti dalla documentazione reperita presso i vari enti competenti (Agenzia del Territorio – Ufficio Prov.le di Ascoli Piceno, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune di Falerone, certificato notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari) e risultano come indicati nel precedente quesito n.1, inoltre i dati degli immobili risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti corrispondono allo stato dei luoghi.

All'istanza di vendita avanzata dal creditore precedente, risulta prodotta in atti la seguente documentazione: certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio, le iscrizioni e le trascrizioni, gli stralci dei fogli delle mappe catastali. (Allegato 1)

La presente perizia, costituita da n.18 (diciotto) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma II c.p.c.;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visure catastali per attualità e storiche per immobile;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Planimetrie catastali degli immobili;
- 6) Documentazione amministrativa depositata presso il Comune di Falerone;
- 7) Certificato di destinazione urbanistica;
- 8) Versione di perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (G.U. n.47 del 25/02/2008).

Non si sono avute perizie di parte.

Codesto elaborato peritale è stato inviato solo al creditore precedente, in quanto il debitore esecutato non risulta avere un indirizzo di residenza come indicato nella premessa del presente elaborato.

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse necessitare.

Porto San Giorgio, lì 27/01/2020

Il Tecnico incaricato  
Ing. Anna Cocci

