

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco Ferretti** dell'On.le Tribunale di Fermo.

**Procedimento: Esecuzione Immobiliare n. 118/2011 R.G.E.; Creditore Procedente: Banca  
xxxxxxxxxxxxx; Debitore Esecutato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

Il sottoscritto Arch. Luca Nasini, avente domicilio abitativo in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e studio in xxxxxxxxxxxxxx, viale xxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al n. A123, è stato nominato Perito in data 07 settembre 2018 nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e rispondere ai sottostanti quesiti. L'incarico è stato accettato in data 04 ottobre 2018. I sopralluoghi sull'immobile pignorato sono avvenuti in data 03/12/2018 ed in data 29/03/2019.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il G.I. in via preliminare formulava il seguente quesito:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 562, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”.*

Si precisa che il creditore ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva (Allegato 1). All'interno di quest'ultima sono stati indicati i dati catastali attuali (per tutte le particelle) e storici (per le sole particelle 57 sub. 6 e 25 sub. 2), inerenti lo stesso periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; i dati catastali storici delle restanti particelle ( 55 sub. 1-3, 25 sub. 3-4-5-6, 54 sub. 2-3) sono stati reperiti dal sottoscritto (Allegato 2).

La Certificazione Notarile Sostitutiva risale di fatto sino ad un atto di acquisto derivativo/originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto trattasi di società agricola.

### NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto tecnico estimatore precisa che non è stato possibile accedere all'interno degli immobili in quanto gli stessi sono inagibili a seguito degli eventi sismici susseguitisi dal 24.08.2016 in poi, eccezion fatta per una piccola porzione identificata al foglio 39 con la particella 54 sub. 2-3. Gli immobili si presentavano esternamente in pessimo stato manutentivo, e si optava per non entrare nelle porzioni ancora agibili, in quanto aderenti a porzioni di fabbricato in precarie condizioni statiche per via della vetustà e dei succitati eventi sismici.

Compiuto il controllo preliminare di cui sopra, il G.I. poneva i seguenti quesiti:



- 1) *“Provveda l’esperto all’identificazione del bene comprensivo 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 della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”*

Per quanto già esaurientemente espresso nella NOTA ESPLICATIVA di pag. 1, non è stato possibile accedere agli immobili in quanto inagibili a seguito degli eventi sismici del 24.08.2016 e per lo stato manutentivo fatiscente. Non potendo accedere all’interno degli immobili non è stato pertanto possibile effettuare rilievi al fine di determinare gli esatti confini e la rispondenza con i dati catastali; al fine di procedere con la presente stima, verrà ipotizzata la corrispondenza con le planimetrie depositate presso il Catasto. Non potendo verificare la consistenza e le condizioni interne degli immobili, non è altresì possibile ipotizzarne un frazionamento.

- 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. 633/72 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 I.V.A. per l’imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino”.*

Trattasi di unità immobiliari su complesso rurale sito in C.da Santa Maria a Mare di Ripatransone, in zona agricola a sud ovest del centro storico, realizzato in muratura portante, di complessivi n° 3 piani fuori terra. Secondo le risultanze catastali avremo:

- mappale 57 sub. 6: trattasi di abitazione al piano primo;
- mappale 55 sub. 3: trattasi di abitazione su tre livelli, con stalla e rimessa attrezzi al piano primo sottostrada, un fondaco al piano terra e l’abitazione al piano primo;
- mappale 25 sub. 2: trattasi di abitazione su due livelli, con stalle e magazzini al piano terra, e l’abitazione al piano primo;
- mappale 25 sub. 3: trattasi di magazzini ai piani terra e primo;
- mappale 25 sub. 4: trattasi di rimessa attrezzi al piano terra;
- mappale 25 sub. 5: trattasi di fienile al piano terra;
- mappale 25 sub. 6: trattasi di fienile al piano terra;
- mappale 55 sub. 1: trattasi di abitazione su tre livelli, con cantina al piano primo sottostrada, un fondaco e magazzini al piano terra, e l’abitazione al piano primo;
- mappale 54 sub. 2: trattasi di garage al piano terra;
- mappale 54 sub. 3: trattasi di magazzino al piano terra.

Il complesso immobiliare, oltre ad essere inagibile secondo quanto già espresso nella NOTA ESPLICATIVA, si presenta in pessimo stato di manutenzione esterna (Allegato 3 – Documentazione fotografica)

Ai sensi dell’art. 10 D.P.R. 633/72 l’immobile non può ritenersi esente dall’imponibilità I.V.A..



- 3) *“Provveda l’esperto ad indicare per le costruzioni indicate anteriormente al 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”*

Trattasi di unità immobiliari su complesso rurale in muratura portante realizzato in epoca immemorabile e comunque antecedente al 2 settembre 1967; data la configurazione strutturale, il tipo di mattone utilizzato per la costruzione, e sulla base di una speditiva analisi visiva delle condizioni esterne del fabbricato (essendo impossibile un accesso all’interno per le motivazioni espresse nella NOTA ESPLICATIVA di pag. 1), si può desumere che il complesso oggetto di esecuzione immobiliare sia stato realizzato in più fasi, comunque tra la fine del 1800 ed i primi del 1900.

Da un accesso agli atti presso l’ufficio Urbanistica del Comune di Ripatransone, non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti pratiche di ristrutturazione/manutenzione sul complesso.

- 4) *“Provveda l’esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza edilizia o della concessione edilizia; evidenzi 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”*

Trattasi di fabbricato realizzato precedentemente al 2 settembre 1967 e pertanto si è già risposto in merito nel quesito 3).

- 5) *“Provveda l’esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 L. 47/85)”*

Il compendio immobiliare oggetto di stima non comprende terreni.

- 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 N.C.E.U. in relazione alla L. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola dove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative”.*

Immobili contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 39:

- mappale 57 sub. 6, C.da Santa Maria a Mare snc, piano 1, A/3 - 2 classe, 6 vani, R.C. 158,04 ;
- mappale 55 sub. 3, C.da Santa Maria a Mare snc, piani S1-T-1, A/3 - 2 classe, 6,5 vani, R.C. 171,21;
- mappale 25 sub. 2, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piani T-1, A/3 - 2 classe, 7,5 vani, R.C. 197,54 ;
- mappale 25 sub. 3, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piani T-1, C/2 - 2 classe, 61 m<sup>2</sup>, R.C. 78,76 ;
- mappale 25 sub. 4, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piano T, C/6 - 6 classe, 47 m<sup>2</sup>, R.C. 80,10 ;
- mappale 25 sub. 5, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piano T, C/2 - 3 classe, 68 m<sup>2</sup>, R.C. 105,36 ;



- mappale 25 sub. 6, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piano T, C/2 - 3 classe, 100 m<sup>2</sup>, R.C. 154,94 ;
- mappale 55 sub. 1, C.da Santa Maria a Mare n° 8, piano S1-T-1, A/3 - 2 classe, 8 vani, R.C. 210,71 ;
- mappale 54 sub. 2, C.da Santa Maria a Mare snc, piano T, C/6 - 2 classe, 31 m<sup>2</sup>, R.C. 27,22 ;
- mappale 54 sub. 3, C.da Santa Maria a Mare snc, piano T, C/2 - 2 classe, 14 m<sup>2</sup>, R.C. 18,08 .

Come già esposto nella NOTA ESPLICATIVA di pag. 1 non è stato possibile accedere all'immobile per valutarne la consistenza, e pertanto non è stato possibile verificare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, né tantomeno si è in grado di dire se siano necessari o possibili aggiornamenti catastali dovuti ad eventuali variazioni.

- 7) *“Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari 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 (20/05/2011) parte eseguita era di fatto intestataria degli immobili stessi in forza di n° 3 atti regolarmente trascritti:

- immobili contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone al fg. 39, mappali 55 sub. 3 e 57 sub. 6: atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Tavassi di Roma in data 03.08.2006, trascritto il 07.08.2006 al n° 5315;
- immobili contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone al fg. 39, mappale 25 sub. 2-3-4-5-6: atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giorgio Tavassi di Roma in data 08.03.2007, trascritto il 16.03.2007 al n° 1903;
- immobili contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone al fg. 39, mappali 55 sub. 1 e 54 sub. 2-3: atto di compravendita a rogito notaio Flavia De Felice di San Benedetto del Tronto in data 22.07.2008, trascritto il 25.07.2008 al n° 4566.

Non risultano all'atto del pignoramento altri proprietari indivisi.

- 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, pesi, servitù, attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.*



Quanto alle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, è stata cura del sottoscritto C.T.U. di verificare quanto scritto nella Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dal Notaio Maria Amelia Salvi di Macerata, trovandone esatta corrispondenza (Allegato 1).

Dall'analisi dei suddetti atti non è emersa la sussistenza di oneri, pesi, servitù, attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, né esistono formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale. Gli immobili risultano formalmente affittati alla società xxxxxxxxx in forza di un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra le parti in data 18.12.2015 (successiva quindi al pignoramento e non opponibile alla procedura) con durata fino al 10.11.2020 ed un canone per annata agraria pari ad euro 3.000,00 .

Data l'inagibilità e la fatiscenza degli immobili, la società locatrice utilizza soltanto la corte antistante per il parcheggio e la manovra dei propri mezzi di lavoro.

- 9) *“Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per m<sup>2</sup> ed 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”.*

Come già espresso nella NOTA ESPLICATIVA di pag. 1, non è stato possibile accedere agli immobili per via delle condizioni di inagibilità, e pertanto per ricostruire la consistenza dello stesso in termini di superficie compravendibile, si è proceduto con le risultanze catastali, determinando così una presunta Superficie Utile Lorda come base di partenza per la stima richiesta; quanto alle condizioni dell'immobile, stante la sopracitata inagibilità, viste le pessime condizioni esterne, si è desunto che anche all'interno le condizioni del fabbricato non possano che essere deficitarie, tenendone conto nella valutazione per metro quadro.

Per la determinazione del valore commerciale si è tenuto conto, come base di partenza per tutte le valutazioni, delle tabelle O.M.I. pubblicate semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.



Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: RIPATRANSONE

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,6	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1200	L	2,7	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	1000	L	2,3	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	680	L	1,4	2	L
Autorimesse	Normale	300	400	L	9	1,2	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1200	L	2,7	3,5	L
Ville e Villini	Normale	550	800	L	1,6	2,3	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Come visibile dalla tabella sovrastante, la Contrada di Santa Maria a Mare a Ripatransone viene inserita in zona extraurbana agricola, con valori per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in condizioni NORMALI tra i 470 ed i 680 €/m<sup>2</sup>. Tali valori sono validi ovviamente per fabbricati economici ma anche abitabili, mentre il complesso oggetto di esecuzione immobiliare come già detto è in pessimo stato di manutenzione ed oltretutto è inagibile. Pertanto si considera congruo un valore unitario per la parte abitativa del fabbricato pari a:

**235,00 €/m<sup>2</sup> valore unitario superficie residenziale**

Per i magazzini ed i garage possiamo prendere un valore pari al 60% di quello precedente, ovvero:

**250,00 x 0,60 = 140 €/m<sup>2</sup> valore unitario superficie a cantine, magazzini e garage**

A questo punto siamo in grado di valutare il valore commerciale dell'immobile, sulla base delle superfici risultanti dai dati catastali, e pertanto avremo:

- mappale 57 sub. 6

Piano Primo (abitazione) 235,00 €/m<sup>2</sup> x 104,80 m<sup>2</sup> = 24.600,00 euro

- mappale 55 sub. 3

Piano Sottostrada (magazzini) 140,00 €/m<sup>2</sup> x 63,60 m<sup>2</sup> = 8.900,00 euro

Piano Terra (fondaco) 140,00 €/m<sup>2</sup> x 30,80 m<sup>2</sup> = 4.300,00 euro

Piano Primo (abitazione) 235,00 €/m<sup>2</sup> x 94,90 m<sup>2</sup> = 22.300,00 euro



- mappale 25 sub. 2
  - Piano Terra (magazzini)  $140,00 \text{ €/m}^2 \times 155,40 \text{ m}^2 = 21.700,00 \text{ euro}$
  - Piano Primo (abitazione)  $235,00 \text{ €/m}^2 \times 118,50 \text{ m}^2 = 27.800,00 \text{ euro}$
  
- mappale 25 sub. 3
  - Piano Terra e Primo (magazzini)  $140,00 \text{ €/m}^2 \times 65,00 \text{ m}^2 = 9.100,00 \text{ euro}$
  
- mappale 25 sub. 4
  - Piano Terra (rimessa attrezzi)  $140,00 \text{ €/m}^2 \times 48,00 \text{ m}^2 = 6.700,00 \text{ euro}$
  
- mappale 25 sub. 5: trattasi di fienile al piano terra
  - Piano Terra (fienile)  $140,00 \text{ €/m}^2 \times 72,00 \text{ m}^2 = 10.100,00 \text{ euro}$
  
- mappale 25 sub. 6
  - Piano Terra (fienile)  $140,00 \text{ €/m}^2 \times 114,00 \text{ m}^2 = 15.900,00 \text{ euro}$
  
- mappale 55 sub. 1
  - Piano Sottostrada (magazzini)  $140,00 \text{ €/m}^2 \times 59,90 \text{ m}^2 = 8.400,00 \text{ euro}$
  - Piano Terra (fondaco)  $140,00 \text{ €/m}^2 \times 164,20 \text{ m}^2 = 23.000,00 \text{ euro}$
  - Piano Primo (abitazione)  $235,00 \text{ €/m}^2 \times 59,80 \text{ m}^2 = 14.000,00 \text{ euro}$
  
- mappale 54 sub. 2
  - Piano Terra (garage)  $140,00 \text{ €/m}^2 \times 34,00 \text{ m}^2 = 4.700,00 \text{ euro}$
  
- mappale 54 sub. 3
  - Piano Terra (magazzino)  $140,00 \text{ €/m}^2 \times 16,00 \text{ m}^2 = 2.200,00 \text{ euro}$

Pertanto un congruo valore di mercato per il complesso oggetto di esecuzione immobiliare può essere considerato pari a:

**203.700,00 euro**

**valore commerciale immobile**

Gli immobili ad oggi risultano locati alla società xxxxxxxxxxxx in forza di un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra le parti in data 18.12.2015 (successiva quindi al pignoramento e non opponibile alla procedura) con durata fino al 10.11.2020 ed un canone per annata agraria pari ad euro 3.000,00 .



Data l'inagibilità e la fatiscenza degli immobili, la società locatrice utilizza soltanto la corte antistante per il parcheggio e la manovra dei propri mezzi di lavoro. Non è stato possibile verificare, come già ripetuto più volte, l'eventuale presenza di opere abusive, mentre non esistono vincoli di natura condominiale.

- 10) *“Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario al relativo frazionamento catastale”.*

Non avendo avuto la possibilità di verificare le condizioni all'interno del complesso immobiliare, come da NOTA ESPLICATIVA di pag. 1, non si ritiene possibile poter effettuare un'ipotesi di frazionamento dello stesso in lotti.

- 11) *“Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuale 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”.*

Gli immobili ad oggi risultano locati alla xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra le parti in data 18.12.2015 (successiva quindi al pignoramento e non opponibile alla procedura) con durata fino al 10.11.2020 ed un canone per annata agraria pari ad euro 3.000,00 . Data l'inagibilità e la fatiscenza degli immobili, la società locatrice utilizza soltanto la corte antistante per il parcheggio e la manovra dei propri mezzi di lavoro. Non risultano esserci spese fisse di gestione o manutenzione, né tantomeno spese condominiali.

- 12) *“Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”*

Da ricerche effettuate presso gli uffici comunali e provinciali, l'immobile non risulta essere oggetto di procedura espropriativa.

- 13) *“Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idealmente li raffiguri”.*

Quanto alle planimetrie dell'immobile, sono disponibili le planimetrie catastali reperite dal sottoscritto tecnico (allegato 4). Quanto alla documentazione fotografica comprovante lo stato dell'immobile si veda l'Allegato 3.





14) *“Provveda l’esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”.*

Nel Comune di Ripatransone, in via C.da Santa Maria a Mare n° 8-12, piena proprietà di unità immobiliari in un complesso rurale a destinazione d’uso residenziale, magazzini ed autorimessa per complessivi 3 livelli fuori terra.

L’immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 39:

- mappale 57 sub. 6, C.da Santa Maria a Mare snc, piano 1, A/3 - 2 classe, 6 vani, R.C. 158,04 (abitazione al piano primo);
- mappale 55 sub. 3, C.da Santa Maria a Mare snc, piani S1-T-1, A/3 - 2 classe, 6,5 vani, R.C. 171,21 (abitazione su tre livelli, con stalla e rimessa attrezzi al piano primo sottostrada, un fondaco al piano terra e l’abitazione al piano primo);
- mappale 25 sub. 2, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piani T-1, A/3 - 2 classe, 7,5 vani, R.C. 197,54 (abitazione su due livelli, con stalle e magazzini al piano terra, e l’abitazione al piano primo);
- mappale 25 sub. 3, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piani T-1, C/2 - 2 classe, 61 m<sup>2</sup>, R.C. 78,76 (magazzini ai piani terra e primo);
- mappale 25 sub. 4, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piano T, C/6 - 6 classe, 47 m<sup>2</sup>, R.C. 80,10 (rimessa attrezzi al piano terra);
- mappale 25 sub. 5, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piano T, C/2 - 3 classe, 68 m<sup>2</sup>, R.C. 105,36 (fienile al piano terra);
- mappale 25 sub. 6, C.da Santa Maria a Mare n° 12, piano T, C/2 - 3 classe, 100 m<sup>2</sup>, R.C. 154,94 (fienile al piano terra);
- mappale 55 sub. 1, C.da Santa Maria a Mare n° 8, piano S1-T-1, A/3 - 2 classe, 8 vani, R.C. 210,71 (abitazione su tre livelli, con cantina al piano primo sottostrada, un fondaco e magazzini al piano terra, e l’abitazione al piano primo);
- mappale 54 sub. 2, C.da Santa Maria a Mare snc, piano T, C/6 - 2 classe, 31 m<sup>2</sup>, R.C. 27,22 (garage al piano terra);
- mappale 54 sub. 3, C.da Santa Maria a Mare snc, piano T, C/2 - 2 classe, 14 m<sup>2</sup>, R.C. 18,08 (magazzino al piano terra).

Confini: altre unità immobiliari e terreni parte eseguita. Il complesso risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967; per via della vetustà ed a seguito degli eventi sismici susseguitisi a partire dal 24/08/2016 il fabbricato è inagibile. Il prezzo di stima dell’immobile è pari a **203.700,00 euro**.

15) *“Provveda l’esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n° 47 del*



25.02.2008), 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 esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Vedasi Allegato 5.

- 16) "Provveda l'esperto ad allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II comma c.p.c. in modalità PCT ed un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip".

Come già detto in premessa a pag. 1, il creditore ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva (Allegato 1). All'interno di quest'ultima sono stati indicati i dati catastali attuali e storici inerenti lo stesso periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni. Quanto ai dati catastali storici ed alle planimetrie mancanti, il sottoscritto ha provveduto a reperirle e ad allegarle alla presente relazione (Allegati 2 e 4).

La presente perizia, costituita da n° 10 (dieci) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

Allegato 1 – Certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma II c.p.c.

Allegato 2 – Dati catastali storici

Allegato 3 – Documentazione fotografica

Allegato 4 – Planimetrie catastali

Allegato 5 – Versione 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 al creditore procedente ed ai creditori intervenuti a mezzo posta elettronica certificata, ed al debitore tramite raccomandata A.R. .

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.

Fermo, li 30/08/2019

Il Perito  
Arch. Luca Nasini

