

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. 104/2011 R.G.E.; Creditore Procedente: Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a.; Debitore Esecutato: sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il sottoscritto Arch. Luca Nasini, avente domicilio abitativo in xxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxx e studio in xxxxxxxxxxx, viale xxxxxxxxxxx, 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 20 luglio 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 presso i beni pignorati sono avvenuti in data 12/10/2018 ed in data 02/04/2019.

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). La certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore non ha proceduto a depositare l'estratto catastale storico ed attuale. Gli stessi sono stati reperiti dal sottoscritto ed allegati alla presente perizia (Allegato 2).

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare il certificato di stato civile dell'esecutato, il quale è stato richiesto dal sottoscritto al Comune di Ponzano di fermo (Allegato 3), da cui è risultato che il sig. xxxxxxxxxxx è coniugato con la sig.ra xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx. Non si è proceduto all'acquisizione del certificato di matrimonio in quanto tutti i beni ipotecati derivano da un atto di donazione a favore di xxxxxxxxxxx, e quindi trattasi di beni personali dell'esecutato (atto di donazione a rogito notaio Iacopini rep. n° 42000/8253, trascritto a Fermo il 14.01.1984 al n° 889 R.G. e n° 680 R.P.).

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”*



- n° 2 unità immobiliari costituenti un unico fabbricato da cielo a terra nel Comune di Ponzano di Fermo, oltre a corte, C.da Capparuccia, così contraddistinte (Allegato 4):
 1. villa su 3 livelli (interrato, terra e primo piano), distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 220 sub. 3, cat. A/7 cl. 2, vani 9,5 R.C. € 588,76 (cantina al piano seminterrato, appartamento al piano terra e soffitta al piano primo);
 2. garage posto al piano interrato distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 220 sub. 2, cat. C/6, 53 m² R.C. € 128,65 ;
 3. corte pertinenziale distinta al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 220 sub. 1 (bene comune non censibile).
- appezzamento di terreno nel Comune di Ponzano di Fermo, distinto al N.C.T. al foglio 3:
 1. mappale 169, 4.395 m², sem. arbor., cl. 4, R.D. € 12,48 - R.A. € 19,29 ;
 2. mappale 37, 17.370 m², sem. arbor., cl. 2, R.D. € 67,28 - R.A. € 94,19 ;
 3. mappale 38, 1.290 m², bosco misto, cl. U, R.D. € 1,33 - R.A. € 0,20 ;
 4. mappale 217, 6.600 m², seminativo, cl. 2, R.D. € 25,56 - R.A. € 35,79 ;
 5. mappale 219, 3.580 m², sem. arbor., cl. 2, R.D. € 13,87 - R.A. € 19,41 ;
 6. mappale 221, 350 m², sem. arbor., cl. 2, R.D. € 1,36 - R.A. € 1,90 ;

Non si reputa opportuno frazionare in più lotti in quanto l'intero compendio risulterebbe, secondo lo scrivente, molto più appetibile come lotto unico in caso di compravendita. Di fatto l'abitazione non risulta comodamente divisibile ed il terreno a sud è tagliato dalla SP 112, è attraversato sulle particelle 37 e 169 da una strada podereale con servitù di passaggio, ed il fabbricato residenziale ricade all'interno dell'appezzamento stesso, pertanto una vendita separata dal fabbricato comporterebbe alla compravendita di un terreno deprezzato, in quanto eccessivamente frazionato per via delle suddette situazioni.

- 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 fabbricato residenziale sito nella frazione Capparuccia a Ponzano di Fermo, circondato da un appezzamento agricolo. Il fabbricato, realizzato negli anni '80, si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato, con struttura in cemento armato, tamponamento in laterizi, e finitura esterna in mattoni faccia a vista. Al piano seminterrato abbiamo locali cantina e garage, con finiture essenziali, al piano terra l'abitazione, con buone finiture, ed al piano primo la soffitta, lasciata al grezzo.

Il terreno attorno all'abitazione si sviluppa per una superficie di complessivi 33.585,00 m², ad uso prevalentemente seminativo.

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 fabbricato realizzato successivamente al 2 settembre 1967.

- 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 specifichi l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione”*

Il fabbricato è stato realizzato in forza di regolare Concessione Edilizia del 31.08.1984 (Allegato 5), e successivamente è stata presentata pratica di Concessione Edilizia di variante in corso d’opera, in data 25.08.1987 (Allegato 6), per la quale tuttavia la commissione edilizia ha rilasciato parere negativo. Di fatto la variante prevedeva, oltre ad alcune modifiche interne e prospettiche, la realizzazione di un interrato che seguisse interamente la sagoma del fabbricato fuori terra, mentre il progetto originario del 1984 prevedeva un interrato pari a circa il 50% dell’area di sedime fuori terra. Di fatto l’interrato ad oggi è rispondente a quelle che sono le planimetrie catastali dell’Allegato 4, dove il piano interrato è stato realizzato così come da variante non approvata.

Sostanzialmente le difformità rilevate consistono in:

- variazione prospettica delle aperture esterne;
- variazione della distribuzione planimetrica degli ambienti su tutti i piani;
- realizzazione del piano interrato con superfici ed altezza superiori a quelle di progetto;
- realizzazione al piano sottotetto di una superficie superiore a quella di progetto;
- mancata realizzazione di controsoffitto al piano sottotetto a quota 270 cm dal calpestio;
- mancanza di circa 50 cm di terreno attorno alle pareti contro terra del piano interrato, che allo stato attuale si configura come piano seminterrato, con conseguente sviluppo di volumetria non approvata in sede di concessione edilizia. (Allegato 7 – foto 2 e 3).

Tutte le opere sono state realizzate ed ultimate tra la fine degli anni’80 e l’inizio degli anni ’90, e le difformità risultano sanabili previo rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 D.P.R. 380/2001). Il solo piano sottotetto risulta essere allo stato grezzo. Non vi sono domande presentate per l’ottenimento di suddetta sanatoria, mentre i costi per l’ottenimento del titolo abilitativo sono quantificabili in € 13.000, comprese le spese tecniche e le sanzioni applicate dal Comune.

- 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 certificato di destinazione urbanistica è stato allegato alla Certificazione Notarile Sostitutiva depositata dal creditore (Allegato 1).



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”.*

- n° 2 unità immobiliari con corte pertinenziale, costituenti un unico fabbricato da cielo a terra nel Comune di Ponzano di Fermo, C.da Capparuccia, così contraddistinte:
 1. villa su 3 livelli (interrato, terra e primo piano), distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 220 sub. 3, cat. A/7 cl. 2, vani 9,5 R.C. € 588,76 (cantina al piano seminterrato ed appartamento ai piani terra e primo);
 2. garage posto al piano interrato distinto al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 220 sub. 2, cat. C/6, 53 m² R.C. € 128,65 ;
 3. corte pertinenziale distinta al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 220 sub. 1 (bene comune non censibile).
- appezzamento di terreno nel Comune di Ponzano di Fermo, distinto al N.C.T. al foglio 3:
 7. mappale 169, 4.395 m², sem. arbor., cl. 4, R.D. € 12,48 - R.A. € 19,29 ;
 8. mappale 37, 17.370 m², sem. arbor., cl. 2, R.D. € 67,28 - R.A. € 94,19 ;
 9. mappale 38, 1.290 m², bosco misto, cl. U, R.D. € 1,33 - R.A. € 0,20 ;
 10. mappale 217, 6.600 m², seminativo, cl. 2, R.D. € 25,56 - R.A. € 35,79 ;
 11. mappale 219, 3.580 m², sem. arbor., cl. 2, R.D. € 13,87 - R.A. € 19,41 ;
 12. mappale 221, 350 m², sem. arbor., cl. 2, R.D. € 1,36 - R.A. € 1,90 ;

Come già espresso al quesito 4, le opere sono conformi catastalmente allo stato dei luoghi, ma difformi rispetto alla Concessione Edilizia del 1984; una volta sanate le difformità rilevate al quesito 4), sarà possibile aggiornare le planimetrie catastali in modo da risultare conformi agli strumenti urbanistici.

7) *“Provveda l’esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza 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 parte esecutata era di fatto intestataria degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto (atto di donazione a rogito notaio Iacopini rep. n° 42000/8253, trascritto a Fermo il 14.01.1984 al n° 889 R.G. e n° 680 R.P., con cui il sig. xxxxxxxxx ha ceduto al figlio xxxxxxxxx i beni oggetto di pignoramento). 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”.*

Come già detto al quesito 7), all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era di fatto intestataria degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto (atto di donazione a rogito notaio Iacopini rep. n° 42000/8253, trascritto a Fermo il 14.01.1984 al n° 889 R.G. e n° 680 R.P., con cui il sig. xxxxxxxxx ha ceduto al figlio xxxxxxxxx i beni oggetto di pignoramento).

Nel ventennio antecedente al pignoramento non vi sono altri passaggi relativi ai beni pignorati.

Quanto alle iscrizioni abbiamo:

- Ipoteca volontaria n° 4858 RG e n° 1195 RP del 07.07.1999 a favore della Banca di credito Cooperativo Picena Società Coop. a Responsabilità Limitata per lire 400.000.000 (quattrocento milioni sull'intero fabbricato e sulle particelle 217-219-221 del foglio 3;
- Ipoteca legale n° 1453 RG e n° 342 RP del 02.03.2010 a favore di Equitalia Marche Spa per euro 87.860,34 (ottantaquattromilaottocentosessanta/34) su tutti gli immobili oggetto di pignoramento;
- Ipoteca giudiziale n° 7092 RG e n° 1690 RP del 07.09.2010 a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa per euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00) gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Quanto alle iscrizioni abbiamo:

- Verbale di pignoramento n° 4661 RG e n° 2778 RP del 10.06.2011 a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa, gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Al momento del sopralluogo il fabbricato residenziale e le sue pertinenze era abitato ed utilizzato dal proprietario xxxxxxxxx. Quanto al terreno, è stato reperito un contratto di affitto tra xxxxxxxxx (padre dell'esecutato) e xxxxxxxxxxxxxx (esecutato), registrato al n° 1098 del 06.03.2014 presso l'Agenzia delle Entrate, quindi in data successiva al pignoramento (Allegato 8). Gli immobili sono inoltre gravati da una servitù di passaggio sulla strada poderali che attraversa le particelle 37 e 169 (ex 56) del foglio 3, che dalla S.P. Val d'Ete dà accesso al fabbricato rurale distinto con la particella



36 sempre del foglio 3, donato dal xxxxxxxxxxxx al xxxxx, fratello dell'esecutato. A seguito del decesso del sig. xxxxxxxxxxxx, del terreno si occupa a titolo gratuito il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

- 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 m² 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 al quesito 1), non si reputa opportuno frazionare in più lotti in quanto l'intero compendio risulterebbe, secondo lo scrivente, molto più appetibile come lotto unico in caso di compravendita. Di fatto l'abitazione non risulta comodamente divisibile ed il terreno a sud è tagliato dalla SP 112, è attraversato sulle particelle 37 e 169 da una strada podereale con servitù di passaggio, ed il fabbricato residenziale ricade all'interno dell'appezzamento stesso, pertanto una vendita separata dal fabbricato comporterebbe alla compravendita di un terreno deprezzato, in quanto eccessivamente frazionato per via delle suddette situazioni.

Quanto al fabbricato residenziale ed alle sue pertinenze si è proceduto alla misurazione delle superfici sulla base dei progetti depositati, confrontandoli con i valori in situ, trovandoli sostanzialmente conformi per quanto riguarda le sagome. Quanto alle difformità già dichiarate al quesito 4), per la sanatoria sarà necessario:

- sanare dal punto di vista progettuale le superfici e le altezze al piano interrato;
- sanare dal punto di vista progettuale la variazione prospettica delle aperture esterne;
- sanare dal punto di vista progettuale la variazione della distribuzione planimetrica degli ambienti su tutti i piani;
- chiudere al piano sottotetto le porzioni est ed ovest più basse rispetto alla torretta centrale, così come da progetti approvati;
- arretrare al piano sottotetto la loggia così come indicata nei progetti approvati, eseguendo le opportune chiusure laterali;
- realizzare adeguato controsoffitto al piano sottotetto a quota 270 cm dal calpestio, così come da progetti approvati;
- riportare circa 50 cm di terreno attorno alle pareti contro terra del piano interrato, che altrimenti allo stato attuale si configura come piano seminterrato, con conseguente sviluppo di volumetria non approvata in sede di concessione edilizia.



Al termine di suddette sistemazioni si potrà procedere con l'aggiornamento catastale; come già espresso al quesito 4), il costo di suddette operazioni è quantificabile in € 13.000,00 (tredicimila/00) comprese le spese tecniche.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, con impianti essenziali al piano interrato, buone finiture nell'appartamento al piano terra, ed allo stato grezzo al piano primo. La corte esterna si presenta curata e piantumata.

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:

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
Provincia: ASCOLI PICENO
Comune: PONZANO DI FERMO
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	480	700	L	1,4	2	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1100	L	2,7	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	940	L	2,3	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	600	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	Normale	270	360	L	,8	1	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1100	L	2,7	3,2	L
Ville e Villini	Normale	480	700	L	1,4	2	L

Stampa Legenda

Come visibile dalla tabella sovrastante, la frazione di Capparuccia dov'è situato il fabbricato viene inserita in zona extraurbana agricola, con valori per VILLE E VILLINI in condizioni NORMALI tra i 400 ed i 700 €/m². Quanto all'abitazione principale, viste anche le buone finiture, si considera congruo un valore unitario pari a:

$$700,00 \text{ €/m}^2 \quad \text{valore unitario superficie residenziale}$$

Al piano interrato abbiamo le cantine ed il garage, ed al piano primo sottotetto la soffitta allo stato grezzo, per le quali possiamo prendere un valore pari al 50% di quello precedente, ovvero:

$$700,00 \times 0,50 = 350 \text{ €/m}^2 \quad \text{valore unitario superficie a cantine, garage e soffitta}$$

A questo punto siamo in grado di valutare il valore commerciale dell'immobile, sulla base delle seguenti superfici lorde, desunte da misurazioni in situ e dai progetti depositati:



Piano interrato (cantine e garage)	$350,00 \text{ €/m}^2 \times 231,40 \text{ m}^2 = 81.000,00 \text{ euro}$
Piano terra (abitazione)	$700,00 \text{ €/m}^2 \times 231,40 \text{ m}^2 = 162.000,00 \text{ euro}$
Piano terra (loggia ed ingresso)	$150,00 \text{ €/m}^2 \times 53,60 \text{ m}^2 = 8.000,00 \text{ euro}$
Piano primo (sottotetto)	$350,00 \text{ €/m}^2 \times 89,20 \text{ m}^2 = 31.200,00 \text{ euro}$
Piano primo (loggia)	$150,00 \text{ €/m}^2 \times 14,70 \text{ m}^2 = 2.200,00 \text{ euro}$
Corte pertinenziale	$15,00 \text{ €/m}^2 \times 795,00 \text{ m}^2 = 12.000,00 \text{ euro}$

Pertanto un congruo valore di mercato per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare può essere considerato pari a:

296.400 euro

valore commerciale immobile

cui **andranno detratti** oneri per la messa in regola e sanatoria pari a **13.000 euro**

L'immobile ad oggi risulta essere occupato dal proprietario xxxxxxxxxxxx, mentre non esistono vincoli di natura condominiale.

Quanto all'appezzamento agricolo, tenendo sempre conto dei valori agricoli medi per la zona in questione pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, avremo:

Terreno seminativo $1,50 \text{ €/m}^2 \times 33.585 \text{ m}^2 = \mathbf{50.300,00 \text{ euro valore commerciale terreno}}$

- 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”.*

Come già espresso al quesito 1), non si reputa opportuno frazionare in più lotti in quanto l'intero compendio risulterebbe, secondo lo scrivente, molto più appetibile come lotto unico in caso di compravendita. Di fatto l'abitazione non risulta comodamente divisibile ed il terreno a sud è tagliato dalla SP 112, è attraversato sulle particelle 37 e 169 da una strada poderale con servitù di passaggio, ed il fabbricato residenziale ricade all'interno dell'appezzamento stesso, pertanto una vendita separata dal fabbricato comporterebbe alla compravendita di un terreno deprezzato, in quanto eccessivamente frazionato per via delle suddette situazioni.

- 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”.

Al momento del sopralluogo il fabbricato residenziale e le sue pertinenze era abitato ed utilizzato dal proprietario xxxxxxxxxxxx. Quanto al terreno, è stato reperito un contratto di affitto tra xxxxxx xxxxx (padre dell'esecutato) e xxxxxxxxxxxxxx (esecutato), registrato al n° 1098 del 06.03.2014 presso l'Agenzia delle Entrate, quindi in data successiva al pignoramento (Allegato 8). Gli immobili sono inoltre gravati da una servitù di passaggio sulla strada poderali che attraversa le particelle 37 e 169 (ex 56) del foglio 3, che dalla S.P. Val d'Ete dà accesso al fabbricato rurale distinto con la particella 36 sempre del foglio 3, donato dal xxxxxxxxxxx al sig. xxxxxxxxxxx, fratello dell'esecutato. A seguito del decesso del sig. xxxxxxxxxxx, del terreno si occupa il sig. xxxxxxxxxxx, a titolo gratuito. Non vi sono spese condominiali non pagate.

- 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, gli immobili non risultano 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 sia le planimetrie catastali (Allegato 4), sia le planimetrie di progetto (Allegato 5). Quanto alla documentazione fotografica comprovante lo stato dell'immobile si veda l'Allegato 7.

- 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 Ponzano di Fermo, frazione Capparuccia, in via C.da Capparuccia n° 4, piena proprietà di un immobile di civile abitazione da cielo a terra per complessivi 3 livelli, con zona cantine al piano interrato, abitazione al piano terra e soffitta al piano primo sottotetto, oltre a corte pertinenziale di 795 m² e appezzamento di terreno agricolo di complessivi 33.585 m².

Il fabbricato risulta censito nel Catasto dei Edilizio Urbano di detto Comune al:

1. foglio 3, mappale 220 sub. 3, cat. A/7 cl. 2, vani 9,5 R.C. € 588,76 (cantina al piano seminterrato ed appartamento ai piani terra e primo);
2. foglio 3, mappale 220 sub. 2, cat. C/6, 53 m² R.C. € 128,65 (garage al piano interrato);



3. foglio 3, mappale 220 sub. 1 (bene comune non censibile – corte pertinenziale).

L'appezzamento di terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Ponzano di Fermo, al foglio 3:

4. mappale 169, 4.395 m², sem. arbor., cl. 4, R.D. € 12,48 - R.A. € 19,29 ;
5. mappale 37, 17.370 m², sem. arbor., cl. 2, R.D. € 67,28 - R.A. € 94,19 ;
6. mappale 38, 1.290 m², bosco misto, cl. U, R.D. € 1,33 - R.A. € 0,20 ;
7. mappale 217, 6.600 m², seminativo, cl. 2, R.D. € 25,56 - R.A. € 35,79 ;
8. mappale 219, 3.580 m², sem. arbor., cl. 2, R.D. € 13,87 - R.A. € 19,41 ;
9. mappale 221, 350 m², sem. arbor., cl. 2, R.D. € 1,36 - R.A. € 1,90 ;

Il fabbricato risulta edificato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90. Il prezzo di stima per l'intero compendio fabbricato più terreni è pari a **333.700 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 9.

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. Oltre a suddetta certificazione, il sottoscritto ha provveduto a reperire le visure catastali storiche aggiornate sino alla data odierna, oltre alle planimetrie catastali e agli elaborati progettuali.



La presente perizia, costituita da n° 11 (indici) 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 – Estratto catastale

Allegato 3 – Certificato di stato civile dell'esecutato

Allegato 4 – Planimetrie catastali

Allegato 5 – Concessione edilizia del 1984

Allegato 6 – Richiesta Concessione edilizia in variante

Allegato 7 – Documentazione fotografica

Allegato 8 – Contratto affitto terreno

Allegato 9 – Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008

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, lì 12/08/2019

Il Perito
Arch. Luca Nasini

