

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

## RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 14/2020

Procedura promossa da:

**DOVALUE S.P.A.**

(MANDATARIA DI BCC NPLS 2021 S.R.L.)

contro

nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

**G.E. Dott.ssa Milena Palmisano**

**Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa**

V.le dei Pini, 128 - 63822 Porto San Giorgio (FM)  
tel. 347.6764297 – 0734/674312  
e-mail archannalisadannessa@libero.it  
PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
**Dott.ssa Milena Palmisano** dell'On.le Tribunale di Fermo

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 14/2020**

CREDITORE PROCEDENTE:

- **DOVALUE S.P.A.** (MANDATARIA DI BCC NPLS 2021 S.R.L.)

DEBITORE ESECUTATO:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
residente nel Comune di [REDACTED] (AP)  
[REDACTED]

La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO STIMATORE in data 03/02/2023, e, avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 09/02/2023, è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

### SVOLGIMENTO INCARICO

*“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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

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

*oppure:*

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

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del 18/03/2020 del Notaio GIGINO ROLLO di Novoli (Le).

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

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

Data della Trascrizione del Pignoramento: **03/02/2020** R.G. 723 R.P. 502.

Pignoramento su immobile in Ripatransone, per 1/1 della piena proprietà:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Ripatransone (AP) in Via Giuseppe Garibaldi n. 19 al piano terra e primo, confinante con via Garibaldi, via B. De Santis, vano scala condominiale, salvo altri e/o migliori confini, censita nel N.C.E.U. al **Foglio 33, p.lla 332 sub 7**, categ. C/4 (locali per esercizi sportivi) classe U, consistenza mq 159 R.C. € 180,66.

Nell'atto di pignoramento viene indicata come intestataria del bene:

- [redacted]  
nata a [redacted] C.F. [redacted]  
1/1 piena proprietà

La certificazione delle iscrizioni contro risale al seguente atto di provenienza, coprendo il ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento :

- **atto di compravendita** del Notaio Ascolani Alessandro, del 12/06/1991 numero 11027 trascritto a Fermo il **06/07/1991 al R.G. 4967, R.P. 3637** con il quale [redacted] ha acquistato l'intera proprietà per 1/1 da [redacted] ( 1/4 di piena proprietà), [redacted] ( 1/4 di piena proprietà) [redacted] ( 1/4 di piena proprietà) [redacted] ( 1/4 di piena proprietà)

immobili in RIPATRANSONE - N.C.E.U. Foglio 33,

- p.lla 332 sub 1, Via G. Garibaldi n. 66, A/4 – appartamento di tipo popolare
- p.lla 490 sub 1, Via G. Garibaldi, A/4 – appartamento di tipo popolare
- p.lla 332 sub 2, Via G. Garibaldi, C/3 – laboratorio per arti e mestieri mq 34.

I subalterni citati nell'atto saranno soppressi con la creazione del sub 7 della p.lla 332 oggetto di pignoramento.

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

Come riferito, la certificazione delle iscrizioni contro risale ad un atto di provenienza dell'immobile del 1991, coprendo pertanto il ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

Unitamente alla certificazione notarile non risultano allegate visure catastali relative agli immobili pignorati ma solo un estratto di mappa.

I dati catastali indicati nella certificazione sono i seguenti e corrispondono a quelli attuali: Ripatransone N.C.E.U. al **Foglio 33, p.lla 332 sub 7**, categ. C/4 (locali per esercizi sportivi) mq 159, classe unica, R.C. € 180,66 Piano T -1°.

Tale subalterno deriva dalla soppressione dei sub 1 e 2 della p.lla 332 e del sub 1 della p.lla 490.

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

Non risulta essere stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

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

Dalla documentazione rilasciata su richiesta della sottoscritta dall'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Ripatransone risulta quanto segue:

– ██████████ risulta di stato libero per decesso del coniuge ██████████ a San Benedetto del Tronto dal 0 ██████████  
(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal **Comune del luogo in cui sia stato celebrato**, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Dalla documentazione rilasciata su richiesta della sottoscritta dall'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Ripatransone risulta quanto segue:

La sig.ra ██████████ è stata coniugata in regime di separazione dei beni.

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

Alla data dell'acquisto 12/06/1991 la Sig.ra ██████████ era nubile.

Si è sposata in data ██████████ in regime di separazione dei beni.

Il pignoramento è stato notificato nel gennaio 2020 successivamente alla morte del coniuge avvenuta nel 2019.

*Compiuto questo preliminare controllo:*

**QUESITO 1**

provveda l'esperto all'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;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DATI CATASTALI e CONFINI  
(documentazione catastale - allegato n° 2)

Il pignoramento riguarda i seguenti beni immobili siti in Ripatransone in via Giuseppe Garibaldi al n. 19:

- **locali adibiti a palestra e attività sportiva siti al piano terra e primo** identificati catastalmente al **Foglio 33, p.lla 332 sub 7**, categ. C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)- classe unica, Consistenza mq 159, Superficie catastale 205 mq, Rendita € 180,66, Piano T -1°.

CONFINI

- Al piano terra i locali affacciano su Via G. Garibaldi (lato sud), a est confinano con la p.lla 490 di altra proprietà, a nord sono contro-terra/lato via De Santis e ad ovest confinano con la p.lla 331 di altra proprietà e con scala condominiale;
- al piano primo i locali occupano tutto il piano circondando la scala condominiale. Confinano a ovest con la p.lla 331 di altra proprietà, a nord e a est affacciano su via De Santis, e a sud su via G. Garibaldi.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO come di seguito specificato:

**LOTTO UNICO:**

Intera piena proprietà dei beni immobili siti in Ripatransone in via Giuseppe Garibaldi al n. 19:

- **locali adibiti a palestra e attività sportiva siti al piano terra e primo** identificati catastalmente al **Foglio 33, p.lla 332 sub 7**, categ. C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)- classe unica, Consistenza mq 159, Superficie catastale 205 mq, Rendita € 180,66, Piano T -1°.

**QUESITO 2**

*provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad 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*

DESCRIZIONE DEL BENE (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2, 3 e 6)

**Locali adibiti a palestra e attività sportiva con terrazza** siti (P.T. e P.1°) nel Comune di RIPATRANSONE, VIA G. GARIBALDI N. 19 identificati catastalmente al N.C.E.U. **Foglio 33, p.lla 332 sub 7**, categ. C/4-Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)- classe unica, Consistenza mq 159, Superficie catastale 205 mq, Rendita € 180,66, Piano T -1°.

**LOCALIZZAZIONE**

I locali facenti parte del sub 7 si trovano in un fabbricato del centro storico di Ripatransone, in via G. Garibaldi, nelle vicinanze del Duomo e di tutti i servizi disponibili nell'agglomerato urbano. Benché, data la posizione, nei dintorni non ci sia grande disponibilità di parcheggi, è comunque possibile parcheggiare lungo la via a senso unico che consente l'accesso carrabile all'immobile, via G. Garibaldi.

**L'EDIFICIO**

L'immobile in cui si trova il sub 7 è un fabbricato in muratura portante, di tre piani fuori terra più il piano sottotetto, all'interno del quale una scala comune consente l'ingresso sia ai locali oggetto di perizia, che occupano il piano terra ed il primo, che ad un'unità abitativa disposta ai piani secondo e sottotetto.

Tale immobile è stato oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni '90 e presenta solai di interpiano in latero-cemento, scala condominiale in c.a. e pilastri centrali in c.a. di rinforzo.

I prospetti intonacati e tinteggiati sono decorati con fasce marcapiano, cornici di porte e finestre, piattabande e cornicioni in mattone faccia-vista.

Al piano terra un portone in legno immette alla scala comune interna mentre altre due aperture dotate di serramenti in ferro e vetro consentono l'ingresso direttamente da via G. Garibaldi ai locali della palestra oggetto di perizia.

Il fabbricato presenta una copertura a falde completa di manto di coppi, canali e discendenti pluviali.

Nel complesso lo stabile si presenta in discrete condizioni benché le murature del piano terra siano in alcuni punti ammalorate a causa dell'umidità di risalita.

La scala interna, con pavimenti in marmo e ringhiera in ferro battuto è intonacata e tinteggiata e consente l'ingresso, sia al piano terra che al piano primo, ai locali oggetto di perizia.

### IL SUB 7 – LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI

Al piano terra il sub 7 si compone dei seguenti ambienti: un ampio vano ( 36, 40 mq circa) adibito a palestra, un corridoio (mq 5,25) che collega la palestra con gli spazi accessori e con la scala condominiale, lo spogliatoio donne ( mq 10,10) con w.c. (mq 2,45) e due docce ( mq 1,25 ciascuna) e lo spogliatoio uomini (mq 8,50) con due docce ( mq 1,90 e 1,30) e w.c. (mq 4,25).

La palestra ed il corridoio presentano una pavimentazione in pvc, mentre spogliatoi e bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in pvc e gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, idrico sanitario (caldaia a metano) e riscaldamento (climatizzatori).

Gli ambienti appaiono in disuso benché ancora ingombri di attrezzature e cose legate all'attività sportiva.

Lo stato di conservazione è pessimo: i materiali risultano obsoleti e dato l'abbandono e la mancanza di manutenzione l'umidità di risalita e la condensa hanno ammalorato in diverse zone intonaci e tinteggiature. Anche gli impianti necessitano di un revisione per verificare se siano ancora a norma.

Al piano primo un'ampia porta a vetri immette al locale principale della palestra, uno spazio di 82 mq circa dotato di finestre sui tre lati nord, est e sud, nel quale, nell'angolo nord ovest, è stato ricavato un doppio spogliatoio mediante divisori in pvc.. Dalla palestra due porte finestre immettono in un ampio terrazzo a pianta rettangolare posto sul lato est del locale: tale superficie è completa di pavimentazione ed è delimitata da un parapetto in muratura sul lato est e in ferro battuto sul lato sud. La porzione nord di tale terrazzo è stata in parte coperta e chiusa realizzando un vano, accessibile direttamente dalla palestra, adibito ad ufficio. La consistenza di tale manufatto è specificata nella grafica di progetto autorizzata con la concessione edilizia n. 55/97 nella quale risulta che l'ufficio (circa mq 4,30) ed un vano a esso collegato (circa mq 2,45) lasciano libera una terrazza della superficie di circa mq 29,40. Nella realtà la parete sud di tale manufatto è stata posizionata in modo da aumentare la superficie del vano (mq 9,30) a svantaggio di quella della terrazza (mq 27,00). Tale trasformazione in difformità non risulta sanabile (come meglio specificato nella successiva risposta al quesito 4) pertanto sarà necessario effettuare un lavoro di ripristino per riportare il manufatto allo stato autorizzato mediante opere edilizie di rimozione della parete difforme e nuova realizzazione della stessa secondo il progetto della C.E. 55/97.

Gli ambienti del piano primo sono tutti intonacati e tinteggiati, dotati di impianto elettrico e riscaldamento (climatizzatori): a pavimento è stato posato un laminato, probabilmente sulla pavimentazione originaria: gli infissi esterni sono in legno privi di persiane o serrande.

Le condizioni di conservazione dei locali del piano primo(ingombro di macchine e attrezzi per l'attività sportiva) sono migliori rispetto a quelle del piano terra ma anche qui si evince lo stato di disuso e abbandono. Le finiture risalenti all'epoca della ristrutturazione (fine anni '90) risultano obsolete e le parti impiantistiche necessitano di revisione.

Si ritiene la vendita immobiliare dei beni descritti non soggetta ad IVA.

**QUESITO 3**

**provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;**

La porzione di immobile oggetto di perizia è inserita nel centro storico di Ripatransone e l'originaria edificazione dello stabile è certamente ante '67: dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 55/1996 PROT. 2046/1996  
per la RISTRUTTURAZIONE DELL'INTERO STABILE;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 55/1997 PROT. 1229/1997  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 55/96 PER MODIFICHE ALLA TERRAZZA,  
MODIFICHE INTERNE ED ESTETICHE, RIFACIMENTO SOLAIO GARAGE
- RICHIESTA DI AGIBILITÀ del 28/10/1997 N. 6673 - PALESTRA AL P. T. E 1° di MQ 159.

**QUESITO 4**

**provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

TITOLI ABILITATIVI ( vedi documentazione edilizio-urbanistica – allegato n°3)

Come già riferito il bene oggetto di perizia si trova nel centro storico di Ripatransone e l'originaria edificazione dello stabile è certamente ante '67: dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico comunale risultano i seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 55/1996 PROT. 2046/1996  
per la RISTRUTTURAZIONE DELL'INTERO STABILE;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 55/1997 PROT. 1229/1997  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 55/96 PER MODIFICHE ALLA TERRAZZA,  
MODIFICHE INTERNE ED ESTETICHE, RIFACIMENTO SOLAIO GARAGE
- RICHIESTA DI AGIBILITÀ del 28/10/1997 N. 6673 - PALESTRA AL P. T. E 1° di MQ 159.

VERTIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE OPERE REALIZZATE

(Elaborati grafici da rilievo – allegato n°6 e documentazione edilizia- allegato 3)

Confrontando la documentazione edilizia sopra citata e lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo risulta che le porzioni di immobile oggetto di perizia sono sostanzialmente conformi a quanto autorizzato fatta eccezione per il manufatto posto al piano primo sul lato nord del terrazzo, all'interno del quale è situato un ufficio: tale porzione di immobile, coperta con falda di tetto, è stata realizzata in difformità posizionando la parete perimetrale lato sud prospiciente il terrazzo diversamente rispetto a quanto indicato nel progetto, ampliando così la superficie, e di conseguenza la volumetria, del manufatto. Inoltre è stata aggiunta una seconda finestra sulla stessa parete ed è stata eliminata una parete divisoria interna.

L'eliminazione del divisorio interno e la realizzazione della seconda finestra potrebbero essere regolarizzabili ma l'aumento di volumetria legato alla maggiore superficie del manufatto non può essere autorizzato in centro storico pertanto, come verificato presso l'UTE comunale, deve essere ripristinato lo stato assentito, riposizionando la parete lato sud come da progetto autorizzato.

Per tale intervento in via presuntiva si prevedono i seguenti costi comprendenti le opere edili (demolizione, rinforzo strutturale, ricostruzione, finiture, infissi, pavimentazioni, ecc.), spese tecniche e diritti segreteria per pratica edilizia: € 15.000.

IL COSTO COMPLESSIVO PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ SI STIMA IN VIA PRESUNTIVA IN COMPLESSIVI € 15.000.

**QUESITO 5**

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

L'immobile oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato nel centro storico di Ripatransone pertanto non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Si allegano comunque uno stralcio del PRG con relative NTA e LINEE GUIDA con inquadramento urbanistico della p.lla 332:

**Zonizzazione**

A - Perimetro Centro Storico - Art.19

**Aree Esenti**

Aree esenti - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica - Art.60 PPAR - Art.8

**Zone Archeologiche**

ZONE ARCHEOLOGICHE Art. 41 PPAR - tutela orientata - Art.8

**Centri Storici (PRG)**

CENTRO STORICO Art. 39 PPAR - tutela integrale - Art.8

**Linee Guida C.S.**

**QUESITO 6**

**provveda l'esperto** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al 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 ;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE ( documentazione catastale – allegato n° 2)

L'immobile oggetto di perizia è attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

Dati della richiesta	Comune di RIPATRANSONE (Codice:H321)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 33 Particella: 332 Sub.: 7

**INTESTATO**

1
---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	332	7			C/4	U	159 m <sup>2</sup>	Totale: 205 m <sup>2</sup>	Euro 180,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 19 Piano T-1											
Notifica							Parità				Mod.58		

I dati catastali attuali corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento.

CORRISPONDENZA DELLA GRAFICA CATASTALE CON LO STATO AUTORIZZATO E CON LO STATO DEI LUOGHI:

- La planimetria catastale restituisce graficamente l'immobile in modo conforme a quanto autorizzato con la C.E. n.55/97, fatta eccezione per il seguente aspetto: la porzione di fabbricato corrispondente al manufatto posto al piano primo sul lato nord del terrazzo viene destinata a ripostiglio mentre all'interno della stessa è situato un ufficio assentito con la concessione sopra citata: inoltre non viene riportato un divisorio interno allo stesso ufficio.

- la planimetria catastale per entrambe i piani corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto, fatta eccezione per la sopra citata porzione di fabbricato del piano primo destinata ad ufficio che è stata realizzata con un maggior volume rispetto a quanto assentito: la planimetria catastale anche per tale porzione è coerente con il progetto autorizzato e pertanto la parete sud del manufatto viene rappresentata in una posizione non corrispondente alla realtà.

Come riferito, il maggior volume della porzione di immobile non risulta sanabile e lo stato dei luoghi dovrà essere riportato a quanto autorizzato, riallineandosi pertanto alla stessa planimetria catastale.

- l'elaborato planimetrico riporta ancora i sub 5 della p.lla 332 e 3 della p.lla 490 che, con la loro soppressione, hanno originato l'attuale sub 7 della p.lla 331 oggetto di perizia.

Tanto detto si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di aggiornamento della grafica catastale di cui sopra.

**QUESITO 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 con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

( vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Data della Trascrizione del Pignoramento: **03/02/2020** R.G. 723 R.P. 502.

Nell'atto di pignoramento trascritto il **03/02/2020** R.G. 723 R.P. 502 viene indicata come debitrice la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

La Sig.ra [REDACTED] è divenuta proprietaria per l'intero dell'immobile pignorato – il sub 7 della P.lla 332 del Foglio 33 nel comune di Ripatransone - in base all'**atto di compravendita** del Notaio Ascolani Alessandro, del 12/06/1991 numero 11027 trascritto a Fermo il **06/07/1991 al R.G. 4967, R.P. 3637** con il quale la stessa Michettoni Teresa ha acquistato l'intera proprietà per 1/1 da

[REDACTED] ( 1/4 di piena proprietà),

[REDACTED] ( 1/4 di piena proprietà)

[REDACTED] ( 1/4 di piena proprietà)

[REDACTED] ( 1/4 di piena proprietà)

degli immobili in RIPATRANSONE - N.C.E.U. Foglio 33,

- p.lla 332 sub 1, Via G. Garibaldi n. 66, A/4 – appartamento di tipo popolare

- p.lla 490 sub 1, Via G. Garibaldi, A/4 – appartamento di tipo popolare

- p.lla 332 sub 2, Via G. Garibaldi, C/3 – laboratorio per arti e mestieri mq 34

I tre subalterni sono stati successivamente soppressi costituendo il **sub 7** della P.lla 332 del Foglio 33 oggetto di pignoramento.

Il caso in oggetto non riguarda ulteriori comproprietari indivisi del bene pignorato pertanto non si ritiene necessario prendere in considerazione la divisibilità del bene.

**QUESITO 8**

**provveda l'esperto** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, 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.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

L'immobile è pervenuto all'esecutata mediante l'atto ultraventennale del 13/06/1991, così come riportato nella certificazione notarile e riscontrato nella documentazione reperita dalla sottoscritta:

- **atto di compravendita** del Notaio Ascolani Alessandro, del 12/06/1991 numero 11027 trascritto a Fermo il **06/07/1991 al R.G. 4967, R.P. 3637** con il quale Michettoni Teresa ha acquistato l'intera proprietà per 1/1 da  
[REDACTED] ( 1/4 di piena proprietà),  
[REDACTED] ( 1/4 di piena proprietà)  
[REDACTED] ( 1/4 di piena proprietà)  
[REDACTED] ( 1/4 di piena proprietà)

immobili in RIPATRANSONE - N.C.E.U. Foglio 33,

- p.lla 332 sub 1, Via G. Garibaldi n. 66, A/4 – appartamento di tipo popolare
- p.lla 490 sub 1, Via G. Garibaldi, A/4 – appartamento di tipo popolare
- p.lla 332 sub 2, Via G. Garibaldi, C/3 – laboratorio per arti e mestieri mq 34.

Tali immobili, sempre rimanendo intestati alla Sig.ra [REDACTED], sono stati trasformati nel tempo:

- il sub 1 della p.lla 332 ( A/4 ) ed il sub 1 della p.lla 490 sub 1, unitamente al sub 2 della p.lla 332 (C/3) in data 10/10/1997 sono stati trasformati nei sub 3 della p.lla 490 e 5 della p.lla 332, uniti entrambe in un C/4 (locali per esercizi sportivi);
- in data 15/06/1997 i sub 3 della p.lla 490 e 5 della 332 sono stati soppressi e fusi nell'attuale sub 7 della p.lla 332 oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sugli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

(ispezione effettuata ad integrazione/aggiornamento delle risultanze della relazione notarile agli atti)

**R.G. 8763 R.P. 1351 del 20/12/2013 - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- a favore di **BANCA di RIPATRANSONE CREDITO COOPERATIVO** con sede in RIPATRANSONE
- contro [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà del sub 7 (C/4) della p.lla 332 del foglio 33 del comune di Ripatransone.

**R.G. 723 R.P. 502 del 03/02/2020 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Atto del Tribunale di Fermo del 24/01/2020 rep. n. 101/2020

- a favore di **BANCA di RIPATRANSONE e del FERMANO – CREDITO COOPERATIVO** con sede in RIPATRANSONE
- contro [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà del sub 7 (C/4) della p.lla 332 del foglio 33 del comune di Ripatransone.

### QUESITO 9

**provveda l'esperto** ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.

### QUESITO 10

**provveda l'esperto** 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;

## VALORE DEGLI IMMOBILI

### CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore dell'immobile si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima per punti di merito con il quale si giunge alla definizione del prezzo unitario del singolo bene sulla base di coefficienti di merito relativi alle specifiche caratteristiche dello stesso (localizzazione, esposizione, età, qualità, stato di conservazione, ecc.); tali parametri, moltiplicati tra loro, danno il coefficiente globale di merito dell'immobile, fondamentale per individuare il costo unitario dell'immobile in oggetto.

È inoltre necessario individuare, tra i valori unitari di mercato relativi ad immobili normali della stessa zona, il valore unitario medio di riferimento al quale viene associato un coefficiente di merito pari a 1,00. Moltiplicando tale valore medio di riferimento per il coefficiente globale di merito precedentemente determinato per l'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore unitario del bene stesso.

Moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile si determina il valore complessivo del bene e delle sue pertinenze.

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

- a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto;
- b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene;
- c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia;
- d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e calcolo del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Si procede pertanto secondo l'ordine sopra elencato:

**a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto ( A );**

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato nel quale lo stesso si trova e, nello specifico, le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto. I diversi aspetti disaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono anche individuati i valori dei rispettivi coefficienti attribuiti all'immobile oggetto di stima.

**TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA	VALORI DEI COEFFICIENTI	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE		
pregio	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	1,00
degradato	0,99	
VICINANZA AL VERDE		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	0,99
VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	1,00
carente	0,99	
<b>1° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DI ZONA</b>		<b>0,99</b>
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		

TIPOLOGIA		
Edificio singolo	1,03	
Edificio a schiera	1,02	1,02
Edificio del tipo non intensivo	1,00	
Edificio del tipo intensivo	0,98	
QUALITA' TIPOLOGICA		
Edificio di lusso	1,03	
Edificio signorile	1,02	
Edificio civile	1,00	1,00
Edificio economico	0,98	
STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	0,93
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
<b>II° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE FABBRICATO</b>		<b>0,93</b>
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		
DIMENSIONI		
piccole	1,03	
medie	1,00	1,00
grandi	0,97	
QUALITÀ DELLE FINITURE		
Ottimo	1,05	
Buono	1,02	
Normale	1,00	1,00
Scarso	0,95	
CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	

Normale	1,00	
Mediocre	0,93	0,93
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
STATO DEGLI IMPIANTI		
Ottimo	1,07	
Buono	1,03	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,92	
Pessimo	0,85	
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE		
Elevato	1,04	
Buono	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
VISUALE		
Di pregio	1,02	
Buona	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,98	
Degradato	0,96	
LUMINOSITA'		
Elevato	1,02	
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,95	
<b>III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE</b>		<hr/> 0,91
Prodotto tra i tre coefficienti individuati = I° x II° x III° = <b>COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO</b>	I° x II° x III° = <b>C.G.M.</b>	0,99 x 0,93 x <u>0,91 =</u> <b>0,83</b>

\* prodotto tra i valori scelti per ciascun immobile

**b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene ( B );**

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento per ogni singolo bene l'E.S. ha effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di zona, un'indagine sui

prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali disponibili in merito forniti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

In base a tale analisi il prezzo unitario medio di riferimento, considerata la particolare destinazione dei locali oggetto di perizia è pari a **€ 605,00**

**c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia ( C );**

Per ottenere il prezzo unitario di un bene ( C ), come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito ( A ) per il prezzo unitario medio di riferimento del bene stesso ( B ) come indicato nella seguente tabella:

$$A \times B = C$$

A Coefficiente globale di merito	B Prezzo unitario medio di riferimento	C <b>PREZZO UNITARIO DEL BENE</b>
0,83	€ 605,00	<b>€ 502,15</b>

**d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.**

Individuato il prezzo unitario del bene, si procede con la determinazione del valore complessivo del bene moltiplicando detto valore unitario per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.

SUPERFICIE COMMERCIALE: SUPERFICIE (mq) x COEFFICIENTE DI RIDUZIONE

**Locali adibiti a palestra e attività sportiva con terrazza** siti (P.T. e P.1°) nel Comune di RIPATRANSONE, VIA G. GARIBALDI N. 19 identificati catastalmente al N.C.E.U. **Foglio 33, p.lla 332 sub 7**, categ. C/4 (locali per esercizi sportivi), classe unica, Consistenza mq 159, Superficie catastale 205 mq, Rendita € 180,66, Piano T -1°.

PORZIONE DI IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>
Locali P.T.	Mq 91,50	1,00	Mq 91,50

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 14/2020

Locali P.1°	Mq 123,70	1,00	Mq 123,70
terrazza	Mq 29,50	0,35 fino a 25 mq ( x25 mq)	Mq 8,75
		0,10 per l'eccedenza ( x 4,5 mq )	Mq 0,45
<b>Totale dei locali adibiti a palestra con terrazza</b>			<b>Mq 223,95</b>

Si procede con il calcolo del valore complessivo del bene moltiplicando il valore unitario per le superfici commerciali, ottenendo gli importi totali ai quali vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( riduzione del 10%) - e sottratte le spese ( per la regolarizzazione edilizia - € 15.000,00 - e per la redazione del certificato APE - € 500-), come di seguito indicato.

### CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
<b>Sub 7 - locali adibiti a palestra con terrazza</b>	223,95	502,15	112.682,46
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-11.268,25
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 15.000			-15.000,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>			<b>85.914,21</b> <b>arrotondato a</b> <b>€ 85.915,00</b>

### LOTTO UNICO

Intera piena proprietà dei beni immobili siti in Ripatransone in via Giuseppe Garibaldi al n. 19:

**- locali adibiti a palestra e attività sportiva siti al piano terra (mq 91,5) e primo ( mq 123,70) con terrazza ( mq 29,50)** identificati catastalmente al **Foglio 33, p.lla 332 sub 7**, categ. C/4 -Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - classe unica, Consistenza mq 159, Superficie catastale 205 mq, Rendita € 180,66, Piano T -1°.

**VALORE TOTALE DEL LOTTO**

**€ 85.915,00**

L'intera piena proprietà del compendio è in capo alla sig.ra [REDACTED]:

[REDACTED]: nata a [REDACTED]  
C.F. [REDACTED]  
residente nel Comune di [REDACTED])

#### QUESITO 11

**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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

Come anticipato, data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO:

### LOTTO UNICO

Intera piena proprietà dei beni immobili siti in Ripatransone in via Giuseppe Garibaldi al n. 19:

**- locali adibiti a palestra e attività sportiva siti al piano terra (mq 91,5) e primo ( mq 123,70) con terrazza ( mq 29,50)** identificati catastalmente al **Foglio 33, p.lla 332 sub 7**, categ. C/4 -Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - classe unica, Consistenza mq 159, Superficie catastale 205 mq, Rendita € 180,66, Piano T -1°.

**VALORE TOTALE DEL LOTTO**

**€ 85.915,00**

**QUESITO 12**

**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; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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. Specifici 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;

**STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

I beni immobili siti in Ripatransone in via Giuseppe Garibaldi al n. 19 oggetto di pignoramento corrispondenti ai **locali adibiti a palestra e attività sportiva siti al piano terra e primo** identificati catastalmente al **Foglio 33, p.lla 332 sub 7**, categ. C/4 -Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)- classe unica, Consistenza mq 159, Superficie catastale 205 mq, Rendita € 180,66, Piano T -1°, risultano al momento nella disponibilità della proprietaria e ingombri di materiali e cose attinenti l'attività sportiva svolta in passato negli stessi: dallo stato di conservazione sia dei locali che delle cose ivi rinvenute si evince che tale attività non è più svolta da tempo. Alcuni ambienti del piano terra sono ingombri di arredi in legno e materiali di un familiare dell'esecutata.

La scala interna comune (sub 4) serve, oltre che i locali oggetto di pignoramento sito al piano terra e primo, anche l'abitazione di altra proprietà che impegna i piani secondo e terzo (sub 6). La gestione dello spazio comune viene portata avanti dai due proprietari che si dividono concordemente spese e oneri relativi.

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**QUESITO 13**

**provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico del bene pignorato.

## CONCLUSIONI

Manifesto d'asta:

Piena proprietà dei beni individuati nel seguente lotto unico:

<b>LOTTO UNICO</b>	
Intera piena proprietà dei beni immobili siti in Ripatransone in via Giuseppe Garibaldi al n. 19:	
<b>- locali adibiti a palestra e attività sportiva siti al piano terra (mq 91,5) e primo (mq 123,70) con terrazza (mq 29,50)</b> identificati catastalmente al <b>Foglio 33, p.lla 332 sub 7</b> , categ. C/4 -Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - classe unica, Consistenza mq 159, Superficie catastale 205 mq, Rendita € 180,66, Piano T -1°.	
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO</b>	<b>€ 85.915,00</b>

Nell'immobile oggetto di perizia sono ancora presenti attrezzature e materiali legati all'attività sportiva che non viene svolta da tempo. I locali risultano in disuso e in cattivo stato di manutenzione. Una porzione dell'immobile è stata realizzata in modo non conforme al progetto autorizzato e dovrà essere modificata in quanto non sanabile.

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

Porto San Giorgio, lì 30/10/2023

Il Perito Estimatore  
Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale con planimetrie immobile
3. Documentazione edilizia-urbanistica
4. Documentazione Agenzia Entrate – Conservatoria
5. Documentazione Ufficio Anagrafe
6. Elaborati grafici – planimetrie stato attuale/opere in difformità