

Geometra Conobbi e consociato

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ee/g

Giudice dell' Esecuzioni: dott. Marco BARTOLI

Esecuzione R.G.E. n. 81/03

### **"TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a con sede in Teramo"**

contro

### **"TESTA Pietro, BOLLA Alessandro, FIORAVANTI Filippo, RUCCI Gianni"**

Nomina C.T.U.: 16/02/2004

Giuramento C.T.U.: 08/10/2004

#### DESCRIZIONE DEI BENI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

##### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.1

Comune di Montegallo. Diritti di ½ (un mezzo) di proprietà su porzione rurale di fabbricato promiscuo: Porzione rurale di fabbricato promiscuo di mq. 18 utili (da rilievo) ubicato al piano terra.

Al N.C.T. Comune di Montegallo, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 340 sub 4.

##### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.2

Comune di Ascoli Piceno. Diritti di ½ (un mezzo) di proprietà su porzione del fabbricato urbano: Abitazione di tipo civile di mq 106 utili (da rilievo) ubicata al terzo piano; Abitazione di tipo popolare di mq 70,6 utili (da rilievo) ubicata al quarto piano; autorimessa di mq 21.

Al N.C.E.U. Comune di Ascoli Piceno, Foglio di mappa n. 104 P.IIa 579 sub. 11 (Abitazione di tipo civile); P.IIa 579 sub.14 (Abitazione di tipo popolare); e P.IIa 638 sub. 18 (autorimessa).

##### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.3

Comune di Folignano. Diritti di 1/1 di piena proprietà su fabbricato urbano: Abitazione in villino di mq 177,5 utile ubicata ai piani primo sottostrada, piano terra, primo e secondo e da una autorimessa di mq 45 al piano primo sottostrada.

Al N.C.E.U. Comune di Folignano, Foglio di mappa n. 1 P.IIa 1235 sub 2 (abitazione in villino); P.IIa 1235 sub 3 (autorimessa).

##### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.4

Comune di Ascoli Piceno. Diritti di 32/150 (trentadue centocinquantesimi) di proprietà su porzione del fabbricato urbano: Abitazione di tipo civile di mq 93 al piano primo e fondaco (5,7 mq) al piano primo sottostrada.

Al N.C.E.U. Comune di Ascoli Piceno, Foglio di mappa n. 104 P.lla 445 sub. 5 (Abitazione di tipo civile).

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.5

Comune di Folignano. Diritti di 1/1 di piena proprietà su porzione del fabbricato urbano: Abitazione di tipo civile mq 105 utile ubicata ai piani secondo (mq 69) e terzo (mq 36); Autorimessa mq 20.

Al N.C.E.U. Comune di Folignano, Foglio di mappa n. 1 P.lla 853 sub. 91 (Abitazione di tipo civile); P.lla 853 sub. 122 (Autorimessa).

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.6

Comune di Folignano. Diritti di 1/1 di piena proprietà su porzione del fabbricato urbano: Locale ad uso deposito al piano primo sottostrada di mq 101.

Al N.C.E.U. Comune di Folignano, Foglio di mappa n. 4 P.lla 521 sub.58 (locale ad uso deposito).

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.7

Comune di Folignano. Diritti di 1/1 di piena proprietà su porzione del fabbricato urbano: Negozi ai piani terra, primo sottostrada e secondo sottostrada di mq 75.

Al N.C.E.U. Comune di Folignano, Foglio mappa n. 4 P.lla 521 sub.66 (locale ad uso deposito).

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.8

Comune di Folignano. Diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà su fabbricato urbano: Abitazione di tipo civile di mq 261 utili ubicata ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo; autorimessa di mq 21 ubicata al piano terra.

Al N.C.E.U. Comune di Folignano, Foglio mappa n. 4 P.lla graffata 711 sub. 1 con P.lla 715 (abitazione di tipo civile); P.lla 711 Sub. 2 (autorimessa).

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.9

Comune di Folignano. Diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà su porzione del fabbricato urbano: Negozio di mq 39 ubicato al piano terra.

Al N.C.E.U. Comune di Folignano, Foglio mappa n.4 P.lla 955 sub.34 (negoziato).

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.10

Comune di Ascoli Piceno. Diritti di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di proprietà su porzione del fabbricato urbano: Negozio di mq. 49  
ubicato al piano terra.

Al N.C.E.U. Comune di Ascoli Piceno, Foglio 169 P.la 541 sub. 35 (negoziò)

Originale

# **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell' Esecuzioni: dott . Marco BARTOLI

Esecuzione R.G.E. n. 81/03 - integrazioni

## **Integrazioni in seguito alla disposizione del G.E. Dott. Marco Bartoli del 24/09/2005, relative a ulteriori fascicoli di Esecuzioni Immobiliari contro TOMASSETTI Francesca e TESTA Pietro**

Nomina C.T.U.: 16/02/2004

Giuramento C.T.U.: 08/10/2004

### **Integrazioni:**

- In seguito agli ulteriori Verbali di Pignoramento Immobili n.25/05 e n.48/05, si produce una integrazione della perizia 81/03 che tiene conto anche della Sig.ra Tomassetti Francesca

**N.B.:** Sono da ritenere validi gli allegati e la documentazione fotografica già prodotti nella relazione precedente, in quanto trattasi degli stessi immobili individuati con i numeri 1 e 2 della stessa.

- Chiarimenti relativi alle osservazioni emersi dalla disposizione del G.E. del 24/09/05

### **Esecuzione R.G.E. n. 25/ 05**

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro TESTA Pietro, TOMASSETTI Francesca**

### **Esecuzione R.G.E. n. 48/05**

**Capitalia S.p.A. contro TOMASSETTI Francesca**

## **DESCRIZIONE DEI BENI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA**

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.1 (Pignoramenti successivi oltre n. 81/03: Esecuzione R.G.E. n.48/05)**

Comune di Montegallo. Diritti di ½ (un mezzo) di proprietà per ciascuno dei debitori su porzione rurale di fabbricato promiscuo:

Porzione rurale di fabbricato promiscuo di mq. 18 utili (da rilievo) ubicato al piano terra.

Al N.C.T. Comune di Montegallo, Foglio di mappa n. 34 P.lla 340 sub 4.

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.2 (Pignoramenti successivi oltre n. 81/03: Esecuzione R.G.E. n. 25/05 ; n. 48/05)**

Comune di Ascoli Piceno. Diritti di ½ (un mezzo) di proprietà per ciascuno dei debitori su porzione del fabbricato urbano:

Abitazione di tipo civile di mq 106 utili (da rilievo) ubicata al terzo piano; Abitazione di tipo popolare di mq 70,6 utili (da rilievo)

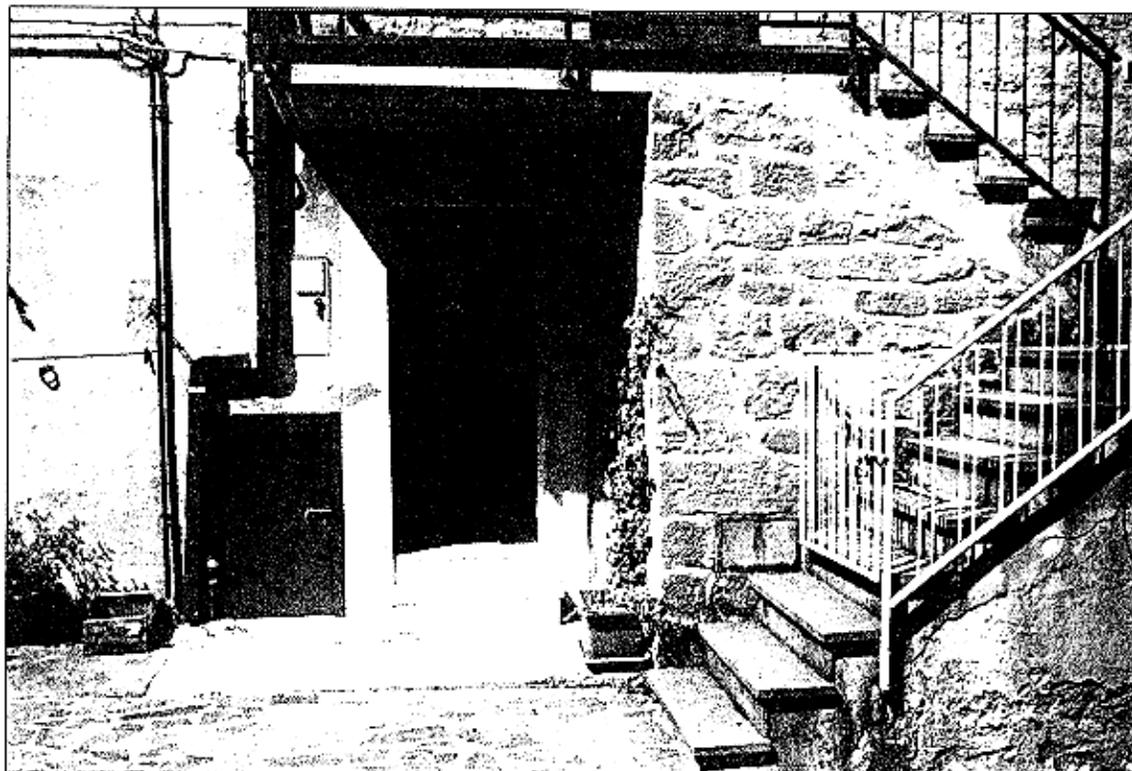
ubicata al quarto piano; autorimessa di mq 21.

Al N.C.E.U. Comune di Ascoli Piceno, Foglio di mappa n. 104 P.lla 579 sub. 11 (Abitazione di tipo civile); P.lla 579 sub.14

(Abitazione di tipo popolare); e P.lla 638 sub. 18 (autorimessa).

# IMMOBILE 1

(Pignoramenti successivi oltre n. 81/03; Esecuzione R.G.E. n.48/05)



vista dell'ingresso

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE N.1

Comune di Montegallo. Diritti di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di proprietà per ciascuno dei debitori su porzione rurale di fabbricato promiscuo:

Porzione rurale di fabbricato promiscuo di mq. 18 utili (da rilievo) ubicato al piano terra.

Al N.C.T. Comune di Montegallo, Foglio di mappa n. 34 P.IIa 340 sub 4.

## DATI CATASTALI:

Immobile sito nel Comune di Montegallo.

N.C.T.: L'area ove è ubicato il fabbricato è censita sul Foglio di mappa n. 34 (Imm. n.1 All. n.1 ) con la P.IIa 340 sub. 4, Qualità

Porzione rurale fabbricato promiscuo; è intestato ai Sig.ri Testa Pietro n.a Ascoli Piceno il 20/08/1953 e Tomassetti Francesca n.a

Ascoli Piceno il 25/08/1954. (Imm n.1 All. n.2)

## CORRISPONDENZA DEI BENI CON QUELLI INDICATI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

**Il Pignoramento n. 81/03** del 27/03/2003, colpisce le Unità immobiliari di proprietà di Testa Pietro, Bolla Alessandro,

Floravanti Filippo e Rucci Alessandro.

TESTA PIETRO, nato a Palmiano (AP), il 20.08.1953 (C.F. TST PTR 53M20 G289N)

Diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà su porzione rurale di fabbricato, sito in Montegallo, ctr. Rigo, censita al N.C.T., Foglio 34, particella 340, sub 4;

**Il Pignoramento n. 48/05** del 16/03/2005 rettificato il 06/04/2005, colpisce le Unità immobiliari di proprietà di Tomassetti Francesca.

TOMASSETTI FRANCESCA, nata ad Ascoli Piceno il 25.08.1954 (C.F. TMS FNC 54M65 A4621)

Diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà su porzione rurale di fabbricato, sito in Montegallo, ctr. Rigo, censita al N.C.T., Foglio 34, particella 340, sub 4;

Il bene corrisponde con quelli indicati negli atti di pignoramento n. **81/03** e n. **48/05**

#### CONFINI:

La porzione rurale confina a nord e a sud con rue pedonabili e carrabili e negli altri lati con la proprietà Fioravanti, la proprietà Guerrieri e la proprietà Lappa, salvo se altri o variati.

#### PROVENIENZA DELLA PROPRIETA':

Compravendita trascritta in data 9 luglio 1988 al n. 2944 del R.P. a favore dei coniugi Testa Pietro nato a Palmiano il 20 agosto 1953 e Tomassetti Francesca nata in Ascoli Piceno il 25 agosto 1954, in regime di comunione legale dei beni, contro Lappa Carlo nato a Montegallo il 4 novembre 1954, in forza di atto a rogito del Notaio Luciano Amadio di Ascoli Piceno in data 30 giugno 1988, rep. 95831.

#### USUFRUTTUARI

La quota sottoposta a Procedura Esecutiva è costituita dall'intera proprietà.

Non esistono soggetti aventi il diritto di usufrutto.

#### COMPROPRIETARI

Non esistono soggetti, oltre quelli pignorati, aventi il diritto di proprietà o altro titolo reale.

## STATO CIVILE

TESTA Pietro, nato a Palmiano il 20 agosto 1953, residente in Ascoli Piceno e la Sig.ra Tomassetti Francesca, nata e residente in Ascoli Piceno il 25 agosto 1954, risultano separati con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno in data 01/07/2003 al n.732/03 (All.1)

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Il fabbricato rurale non è stato censito ed inserito nel N.C.E.U. (come da D.L. 1° marzo 1990 n° 40) risulta quindi impossibile effettuare la corrispondenza catastale.

## CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non esistono contratti di locazione regolarmente trascritti. L'immobile è abitato occasionalmente dai stessi proprietari. Si nota che una camera da letto comunicante con l'immobile viene utilizzata dai debitori in accordo con il proprietario, ma senza alcun titolo effettivo. (Imm. n.1 All. n.3)

## SEPARABILITA' DELLA QUOTA

La quota di diritto dei soggetti proprietari pari all'intera proprietà della porzione rurale, non determina la necessità di predisporre un progetto per la separabilità della quota.

## SERVITU'

Non si rileva l'esistenza di servitù a favore e/o a carico dell'immobile pignorato.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE GRAVANO SUGLI IMMOBILI

A carico dell'immobile oggetto di indagine, si rilevano le seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione n. 457/03: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale. Atto emesso dal Tribunale di Teramo del 27/03/2003 rep. 463 a favore della TERCAS - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo s.p.a., a garanzia della somma di € 2.761,53, si iscrive Ipoteca per complessive € 7.300 (settemilatrecento) sull'immobile sito in Comune di Montegallo, ctr. Rigo, censito nel N.C.T. al foglio 34 con la P.lla 340 sub.4; contro Testa Pietro per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 458/03: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale. Atto emesso dal Tribunale di Teramo del 27/03/2003 rep. 462 a favore della TERCAS - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo s.p.a., a garanzia della somma di € 87.239,20, si iscrive Ipoteca per complessive € 113.000 (centotredicimila) sull'immobile sito in Comune

di Montegallo, ctr. Rigo, censito nel N.C.T. al foglio 34 con la P.Illa 340 sub.4; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 528/03: *Iscrizione di Ipoteca Giudiziale.* Atto emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno del 07/04/2003 rep. 661 a favore della BNL s.p.a., a garanzia della somma di € 502.210,95 si iscrive ipoteca per complessive € 665.162,62 (seicentosessantacinquemilacentosessantadue e sessantadue centesimi) sull'immobile sito in Comune di Montegallo, ctr. Rigo, censito nel N.C.T. al foglio 34 con la P.Illa 340 sub.4; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 635/03: *Iscrizione di Ipoteca Giudiziale.* Atto emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno del 28/04/2003 rep. 787 a favore di SANPAOLO IMI S.P.A., a garanzia della somma di € 115.473,28 si iscrive ipoteca per complessive € 140.000 (centoquarantamila) sull'immobile sito in Comune di Montegallo, ctr. Rigo, censito nel N.C.T. al foglio 34 con la P.Illa 340 sub.4; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 1316/03: *Iscrizione di Ipoteca Giudiziale.* Atto emesso dal Tribunale di Pescara del 07/08/2003 rep. 10981 a favore di Banca CARIFE s.p.a a garanzia della somma di € 63.435,51, si iscrive ipoteca per complessive € 75.000 (settantacinquemila) sull'immobile sito in Comune di Montegallo, ctr. Rigo, censito nel N.C.T. al foglio 34 con la P.Illa 340 sub.4; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Trascrizione n. 4879/03: *Verbale di Pignoramento immobili.* Atto giudiziario del 08/08/2003, a favore della TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. con sede a Teramo, contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 1628/04: *Iscrizione di Ipoteca Giudiziale* del 07 luglio 2004 al n. 1628 del R.P. e al n. 6852 del R.G. in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 22 giugno 2004, rep. 296, per l'importo di euro 30.000,00 ( trentamila), a garanzia della somma di euro 18.189,22 (diciottomilacentottantanove e ventidue centesimi), a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, domiciliato in Ascoli Piceno, via S. Giuliano n. 22 presso lo studio dell'avv. Giorgio Flaiani, contro Tomassetti Francesca per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà;

Trascrizione n. 2259/05: *Verbale di Pignoramento immobili.* Atto giudiziario del 19/04/2005, a favore di Capitalia S.p.A. con sede in Roma, contro Tomassetti Francesca per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà

#### CONCESSIONE EDILIZIA E DIFFORMITA'

Il fabbricato ove è compreso l'immobile pignorato è di antica costruzione, non esiste pertanto alcun atto autorizzativo amministrativo reperibile presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Montegallo.

## ELABORATI DI PROGETTO:

Unitamente alla relazione, si produce una planimetria quotata dell'unità oggetto della perizia (Imm.1 All. n. 3)

## DESCRIZIONE

### *Ubicazione*

Il fabbricato è ubicato in Contrada Rigo del Comune di Montégallo, in un contesto rurale omogeneo composto da costruzioni storiche a due o tre piani, rue strette difficilmente carrabili.

### *Strutture*

Il fabbricato è di antiche costruzioni con le strutture in muratura. Le condizioni di stabilità sono buone.

### *Sistemazioni esterne*

Le facciate esterne sono in pietra a vista. Le balaustre delle scale esterne (di altra proprietà) sono di metallo dipinto di colore giallo. Gli infissi sono in legno chiaro e dotati di persiane dello stesso colore. La pavimentazione esterna è in selciato irregolare.

## STATO DI MANUTENZIONE:

L'immobile, di antica costruzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Le caratteristiche costruttive, i materiali ed il naturale deperimento, mostrano comunque il fabbricato in condizioni tali da non ritenere necessario un intervento consistente di manutenzione e conservazione alle finiture esterne.

Internamente, il fabbricato rurale è in buone condizioni, è presente un impianto di riscaldamento e un camino. I pavimenti sono realizzati in finto parquet; le pareti sono intonacate di colore bianco e rivestite, nell'angolo cottura, per un'altezza di circa m 1,80 con mattonelle di ceramica bianca con disegni floreali.

L'unico bagno è rivestito con mattonelle di ceramica bianca ed è dotato di lavabo, tazza, bidet e box doccia.

## COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI:

La porzione rurale ha accesso autonomo. La rua di accesso è stretta e difficilmente carrabile, non è dotata pertanto di possibilità di parcheggio. La frazione Rigo è raggiungibile dalla SP 89. L'inesistenza di camere da letto di proprietà rende ipotizzabile solo un uso temporaneo. Si deve tenere conto che la porzione rurale ha altezza interna di 2,23m escludendo l'ipotesi di classificazione ad abitazione.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

### CRITERI DI VALUTAZIONE

Le indagini di mercato e lo studio degli elementi tecnici, sono articolati con l'interconnessione delle disposizioni dettate dall'incarico peritale ed il cosiddetto "metodo diretto".

Il "metodo diretto", è l'operazione che consente l'individuazione di un valore immobiliare con l'analisi diretta del territorio, reperendo ogni informazione tecnica e commerciale utile al fine di accomunare il bene oggetto di accertamento al maggior numero di "dati certi" rinvenuti sul mercato.

In conclusione, i valori definiti, sono il frutto delle approfondite ricerche di mercato, adeguate alle particolari esigenze cui sono finalizzate.

Per chiarire ulteriormente le procedure estimative applicate, è bene puntualizzare che tutte le operazioni tecniche peritali sono state costantemente monitorizzate con l'ausilio di ricerche di mercato alternative alle personali esperienze dei tecnici, predisponendo così separati incontri con i titolari d'accreditate Agenzie Immobiliari, con Imprese di Costruzioni che operano ed hanno operato nel territorio comunale, con l'Ufficio del Dipartimento del Territorio, con i Privati e con i Comuni limitrofi al territorio oggetto di indagine, tutto ciò, per avere i necessari riscontri di valutazione.

Nell'ambito di una più ampia ricerca di mercato e con l'intento di non omettere alcun dato disponibile ed in ogni modo importante ai fini del risultato finale, è stata eseguita un'approfondita analisi dei dati di mercato elaborati dall'Osservatorio Immobiliare, discutendo la qualità e la fonte delle valutazioni con i funzionari preposti dell'Ufficio del Territorio.

Un'altra banca dati attentamente analizzata è quella elaborata dalla Borsa Immobiliare dell'Adriatico, compilata e strutturata con l'ausilio dei dati anonimamente forniti dalle Agenzie Immobiliari ad essa collegate.

Nello specifico, la stima del valore venale in comune commercio, assunta con il suddetto metodo diretto, è stata poi calata nella specificità dei casi analizzati mediante l'applicazione di parametri correttivi incrementativi (centralità dei luoghi, viabilità, servizi pubblici, panoramicità, condizioni ambientali e assenza di fattori di disturbo) o riduttivi rispondenti alle peculiarità intrinseche (estensione dell'area, natura fisica del suolo, lunghezza del fronte stradale, tipo d'accesso all'area e ampiezza della sede stradale) ed estrinseche

(ubicazione, ceto sociale della popolazione, tipo di domanda e offerta).

Sono stati assunti, inoltre, altri elementi attraverso un'accurata analisi, di valutazioni legate a transazioni effettuate su conferimenti in Società, di conoscenze dirette su trattative e definizioni di compravendite e di giudizi di stima effettuati per fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare in ogni modo l'impossibilità di accomunare elementariamente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio Immobiliare o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico, ogni valore indicato, è da ritenere puramente indicativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima, situazioni particolari nelle quali, specifici coefficienti correttivi devono essere inevitabilmente adottati per adeguarne il valore in maniera equa.

Quanto al valore unitario per la stima parametrica, si tiene presente che, oggi, gli immobili ubicati nelle zone rurali, a distanza di 30 - 50 km dai capoluoghi, sono contrattati mediamente con prezzi unitari, a seconda della destinazione e stato di conservazione tra €/mq 500 - 800. Nella fattispecie l'immobile non presenta buone prerogative commerciali, in quanto non avente i requisiti

necessari per essere classificato abitabile. L'esame e la valutazione delle predette caratteristiche commerciali, inducono a determinare un valore commerciale di €/mq. 300,00.

La tabella che si prospetta indica lo schema di stima con i parametri utilizzati e quindi il piano, la destinazione, il valore unitario ed il valore totale.

Piano	Destinazione	Sup.mq.	Valore €/mq.	Valore €
PT	Porzione rurale	18	300	5.400

Non si ritiene che il procedimento per capitalizzazione del reddito netto possa essere concretamente attendibile. La procedura richiede, infatti, la conoscenza del reale reddito netto ricavato o ricavabile dall'immobile. Tale circostanza può essere garantita solo da un coerente contratto di locazione stipulato recentemente e da cui se ne può acquisire il canone pattuito.

#### GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il sottoscritto tecnico, tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni caso influire sul giudizio di stima, ritiene di poter stimare l'immobile con un valore di mercato di € 5.400,00 (cinquemila); a tale somma, si deve però decurtare l'onere per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti che, salvo più precise indicazioni e calcoli, si può determinare in € 200,00 oltre le spese tecniche.

In conclusione, si ritiene che l'immobile, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere così collocato sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda: **€. 5.000,00 (cinquemila).**

#### DETERMINAZIONE DELLA QUOTA PER LA BASE D'ASTA

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà. Il valore messo all'asta pertanto, consiste in **€. 5.000,00 (cinquemila)**, di cui €. 2.500,00 per i diritti di Testa Pietro, €. 2.500,00 per i diritti di Tomassetti Francesca.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di unità immobiliari urbane, non si ritiene necessario indicare la destinazione urbanistica.

#### PLANIMETRIE

In allegato si produce uno stralcio dal foglio di mappa n. 34 del N.C.T. di Montegallo per la individuazione della zona sul territorio (Imm.1 All.1)

Si produce copia di un elaborato di progetto di planimetria di rilievo quotata (Imm.1 All.3) che mostra lo stato attuale dell'immobile.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (rimane valida la documentazione fotografica della perizia 81/03)

Le documentazioni fotografiche sono prodotte unitamente alla relazione.

## IMMOBILE 2

(Pignoramenti successivi oltre n. 81/03: Esecuzione R.G.E. n.25/05; Esecuzione R.G.E. n.48/05)



vista da via Foligno

### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.2

Comune di Ascoli Piceno. Diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà per ciascuno dei debitori su porzione del fabbricato urbano: Abitazione di tipo civile di mq 106 utili (da rilievo) ubicata al terzo piano; Abitazione di tipo popolare di mq 70,6 utili (da rilievo) ubicata al quarto piano; autorimessa di mq 21.

Al N.C.E.U. Comune di Ascoli Piceno, Foglio di mappa n. 104 P.lla 579 sub. 11 (Abitazione di tipo civile); P.lla 579 sub.14 (Abitazione di tipo popolare); e P.lla 638 sub. 18 (autorimessa).

### DATI CATASTALI:

Immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno.

N.C.E.U.: Il lotto è costituito da tre distinte unità immobiliari censite sul Foglio di mappa n. 104 (Imm. n.2 All. n.1 ); P.lla 579 sub. 11, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 5, Vani 6, Rendita Catastale € 588,76;(Imm. n.2 All n.3) P.lla 579 sub. 14, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), Classe 3, vani 2,5, Rendita Catastale € 83,41; (Imm. N.2 All n.4) P.lla 638 sub. 18, Cat. C/6 (autorimessa), Classe 6, Consistenza mq. 21, Rendita catastale € 69,41; (Imm. N.2 All n.5) è intestato ai Sig.ri Testa Pietro n.a Ascoli Piceno il 20/08/1953 e Tomassetti Francesca n.a Ascoli Piceno il 25/08/1954.(Imm. n.2 All. n.2)

## CORRISPONDENZA DEI BENI CON QUELLI INDICATI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

**Il Pignoramento n. 81/03** del 27/03/2003, colpisce le Unità immobiliari di proprietà di Testa Pietro, Bolla Alessandro, Fioravanti Filippo e Rucci Alessandro.

- TESTA PIETRO, nato a Palmiano (AP), il 20.08.1953 (C.F. TSTPTR53M20G289N)

Diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà su appartamento posto al piano 3° di fabbricato sito in Ascoli Piceno, alla Via Foligno e autorimessa al piano T, censito al N.C.E.U., Foglio 104, particelle 579 sub 11 (vani 6) e 638 sub 18 (mq. 21);

Diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà su mini appartamento posto al piano 4° di fabbricato sito in Ascoli Piceno, Via Foligno, censito al N.C.E.U., foglio 104, particella 579 sub 14 (vani 2,5)

**Il Pignoramento n. 25/05** del 08/02/2005, colpisce le Unità immobiliari di proprietà di Testa Pietro e Tomassetti Francesca.

- TESTA PIETRO, nato a Palmiano (AP), il 20.08.1953 (C.F. TST PTR 53M20 G289N)

Diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà su appartamento posto al piano 3° di fabbricato sito in Ascoli Piceno, alla Via Foligno e autorimessa al piano T, censito al N.C.E.U., Foglio 104, particelle 579 sub 11 (vani 6) e 638 sub 18 (mq. 21);

Diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà su mini appartamento posto al piano 4° di fabbricato sito in Ascoli Piceno, Via Foligno, censito al N.C.E.U., foglio 104, particella 579 sub 14 (vani 2,5);

- TOMASSETTI FRANCESCA, nata ad Ascoli Piceno il 25.08.1954 (C.F. TMS FNC 54M65 A462J)

Diritti pari ad ½ della piena proprietà su appartamento posto al piano 3° di fabbricato sito in Ascoli Piceno, alla Via Foligno e autorimessa al piano T, censito al N.C.E.U., Foglio 104, particelle 579 sub 11 (vani 6) e 638 sub 18 (mq. 21);

Diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà su mini appartamento posto al piano 4° di fabbricato sito in Ascoli Piceno, Via Foligno, censito al N.C.E.U., foglio 104, particella 579 sub 14 (vani 2,5);

**Il Pignoramento n. 48/05** del 16/03/2005 rettificato il 06/04/2005, colpisce le Unità immobiliari di proprietà di Tomassetti Francesca.

- TOMASSETTI FRANCESCA, nata ad Ascoli Piceno il 25.08.1954 (C.F. TMS FNC 54M65 A462J)

Diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà su appartamento posto al piano 3° di fabbricato sito in Ascoli Piceno, alla Via Foligno e garage al piano T, censito al N.C.E.U., Foglio 104, particelle 579 sub 11 (vani 6) e 638 sub 18 (mq. 21);

Diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà su mini appartamento posto al piano 4° di fabbricato sito in Ascoli Piceno, Via Foligno, censito al N.C.E.U., foglio 104, particella 579 sub 14 (vani 2,5)

I beni corrispondono con quelli indicati negli atti di pignoramento n. 81/03; n. 25/05; n. 48/05

Si nota che nel fascicolo di pignoramento n. 81/03, l'immobile viene indicato con i numeri civici 6 e 9. nello stato attuale, l'appartamento corrisponde a via Foligno n.12.

#### CONFINI:

L'appartamento del piano terzo e del sottotetto confina con spazi e parti comuni condominiali. Gli altri lati sono aperti. L'autorimessa confina con spazi e parti comuni condominiali e altre proprietà, salvo se altri o variati.

#### PROVENIENZA DELLA PROPRIETA':

Compravendita trascritta in data 3 maggio 1995 al n. 1918 del R.P. a favore dei coniugi Testa Pietro nato a Palmiano il 20 agosto 1953 e Tomassetti Francesca nata in Ascoli Piceno il 25 agosto 1954, in regime di comunione legale dei beni, contro Santarelli Pietro nato in Ascoli Piceno il 24 marzo 1938, in forza di atto a rogito del Notaio Pietro Caserta di Ascoli Piceno in data 28 aprile 1995, rep. 103046.

#### USUFRUTTUARI

La quota sottoposta a Procedura Esecutiva è costituita dall'intera proprietà.

Non esistono soggetti aventi il diritto di usufrutto

#### COMPROPRIETARI

Non esistono soggetti, oltre quelli pignorati, aventi il diritto di proprietà o altro titolo reale.

#### STATO CIVILE

TESTA Pietro, nato a Palmiano il 20 agosto 1953, residente in Ascoli Piceno e la Sig.ra Tomassetti Francesca, nata e residente in Ascoli Piceno il 25 agosto 1954, risultano separati con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno in data 01/07/2003 al n.732/03 (All.1)

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

La perimetrazione del fabbricato, corrisponde alla sagoma che è graficamente individuata in mappa per cui si conferma la corrispondenza tra la mappa e lo stato attuale.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale con cui è censita al N.C.E.U. meno la destinazione riportata nelle planimetrie catastali del piano primo sottostrada e piano secondo dei fondaci, corrispondono a WC.

Questa modifica può essere denunciata con un aggiornamento DOCFA.

## CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non esistono contratti di locazione regolarmente trascritti. L'immobile è abitato dalla sig.ra Tomassetti Francesca in qualità di proprietaria di ½ (un mezzo) dell'immobile.

## SEPARABILITA' DELLA QUOTA

La quota di diritto del soggetto proprietario pari all'intera proprietà dell'immobile a destinazione residenziale rende ipotizzabile vendita indipendente dell'autorimessa, in quanto ubicata in un'altra particella e con accesso indipendente al piano terra.

## SERVITU'

Non si rileva l'esistenza di servitù a favore e/o a carico dell'immobile pignorato.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE GRAVANO SUGLI IMMOBILI

A carico dell'immobile oggetto di indagine, si rilevano le seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione n. 424/95: *Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo.* Atto Notaio Pietro Caserta di Ascoli Piceno in data 28/04/1995 rep. 103047, a favore dell'Istituto Bancario S. Paolo di Torino s.p.a., a garanzia del mutuo di L. 200.000.000, si iscrive ipoteca per complessive L. 600.000.000 (seicentomilioni) sull'immobile sito in Comune di Ascoli Piceno, Via Foligno n. 6 e 9, censito N.C.E.U. al Foglio 104, P.IIa 579 sub 11; P.IIa 579 sub 14; P.IIa 638 sub 18; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà e Tomassetti Francesca per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

**Annotata di cancellazione totale in data 25 marzo 2002 al n. 218 del R.P.**

Iscrizione n. 1596/01: *Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo.* Atto Notaio Pietro Caserta di Ascoli Piceno in data 10/12/2001 rep. 160612, a favore della BNL s.p.a a garanzia del mutuo di L. 600.000.000, si iscrive ipoteca per complessive L. 1.200.000.000 (unmiliardoduecentomilioni) sull'immobile sito in Comune di Ascoli Piceno, Via Foligno n. 6 e 9, censito N.C.E.U. al Foglio 104, P.IIa 579 sub 11; P.IIa 579 sub 14; P.IIa 638 sub 18; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

**Annotata di erogazione a saldo in data 03/04/2002 al n. 237 del R.P.**

Iscrizione n. 457/03: *Iscrizione di Ipoteca Giudiziale.* Atto emesso dal Tribunale di Teramo del 27/03/2003 rep. 463 a favore della TERCAS – Banca di Risparmio della Provincia di Teramo s.p.a., a garanzia della somma di € 2.761,53, si iscrive ipoteca per complessive € 7.300 (settemilatrecento) sull'immobile sito in Comune di Ascoli Piceno, Via Foligno n. 6 e 9, censito N.C.E.U. al Foglio 104, P.IIa 579 sub 11; P.IIa 579 sub 14; P.IIa 638 sub 18; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 458/03: *Iscrizione di Ipoteca Giudiziale.* Atto emesso dal Tribunale di Teramo del 27/03/2003 rep. 462 a favore della TERCAS – Banca di Risparmio della Provincia di Teramo s.p.a., a garanzia della somma di € 87.239,20, si iscrive ipoteca per complessive € 113.000 (centotredicimila) sull'immobile sito in Comune

di Ascoli Piceno, Via Foligno n. 6 e 9, censito N.C.E.U. al Foglio 104, P.IIa 579 sub 11; P.IIa 579 sub 14; P.IIa 638 sub 18; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 528/03: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale. Atto emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno del 07/04/2003 rep. 661 a favore BNL s.p.a., a garanzia della somma di € 502.210,95 si iscrive ipoteca per complessive € 665.162,62 (seicentosessantacinquemilacentosessantadue e sessantadue centesimi) sull'immobile sito in Comune di Ascoli Piceno, Via Foligno n. 6 e 9, censito N.C.E.U. al Foglio 104, P.IIa 579 sub 11; P.IIa 579 sub 14; P.IIa 638 sub 18; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 635/03: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale. Atto emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno del 28/04/2003 rep. 787 a favore SANPAOLO IMI S.P.A., a garanzia della somma di € 115.473,28 si iscrive ipoteca per complessive € 140.000 (centoquarantamila) sull'immobile sito in Comune di Ascoli Piceno, Via Foligno n. 6 e 9, censito N.C.E.U. al Foglio 104, P.IIa 579 sub 11; P.IIa 579 sub 14; P.IIa 638 sub 18; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 1316/03: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale. Atto emesso dal Tribunale di Pescara del 07/08/2003 rep. 10981 a favore di Banca CARIFE S.P.A., a garanzia della somma di € 63.435,51 si iscrive ipoteca per complessive € 75.000 (settantacinquemila) sull'immobile sito in Comune di Ascoli Piceno, Via Foligno n. 6 e 9, censito N.C.E.U. al Foglio 104, P.IIa 579 sub 11; P.IIa 579 sub 14; P.IIa 638 sub 18; contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Trascrizione n. 4879/03: Verbale di Pignoramento Immobili. Atto giudiziario del 08/08/2003, a favore della TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. con sede a Teramo, contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

Iscrizione n. 1628/04: Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 07 luglio 2004 al n. 1628 del R.P. e al n. 6852 del R.G. in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 22 giugno 2004, rep. 296, per l'importo di euro 30.000,00 (trentamila), a garanzia della somma di euro 18.189,22 (diciottomilacentottantanove e ventidue centesimi), a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, domiciliato in Ascoli Piceno, via S. Giuliano n. 22 presso lo studio dell'avv. Giorgio Falani, contro Tomassetti Francesca per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà;

Iscrizione n. 1957/04; Iscrizione di Ipoteca legale del 13 agosto 2004 al n. 1957 del R.P. e al n. 8417 del R.G. ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, per l'importo di euro 8.942,08 (ottomilanovecentoquarantadue e otto centesimi), a garanzia della somma di euro 4.471,04 (quattromilaquattrocentosettantuno e quattro centesimi), a favore di Ancona Tributi con sede in San Benedetto, ivi domiciliata in via della Liberazione n. 190, contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà;

Trascrizione n. 991/05: Verbale di Pignoramento immobili. Atto giudiziario del 16/02/2005, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, contro Testa Pietro per i diritti di ½ (un mezzo) e Tomassetti Francesca per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà;

Trascrizione n. 2259/05: Verbale di Pignoramento immobili. Atto giudiziario del 19/04/2005, a favore di Capitalia S.p.A. con sede in Roma, contro Tomassetti Francesca per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà

### CONCESSIONE EDILIZIA E DIFFORMITA'

Con Licenza di costruzione n° 367/66, successiva variante approvata il 14/12/67 (Imm. 2 All. n. 6) e la n° 562/68 è stato approvato il progetto.

Con la Licenza di costruzione in via di sanatoria n° 272/69 (Imm. 2 All. n. 7) e la Licenza di costruzione in via di sanatoria n° 274/69 (Imm. 2 All. n. 8) si sono regolarizzate le posizioni amministrative ed urbanistiche della residenza civile e dell'autorimessa.

Con la Concessione edilizia in Sanatoria n° 2647-1/89 (Imm. 2 All. n. 9) si è ottenuto il cambio di destinazione d'uso del sottotetto da soffitta a civile abitazione.

Con la Comunicazione di inizio lavori al Comune di Ascoli Piceno n° 17333/95 (Imm. 2 All. n. 10) si effettuano dei cambiamenti interni all'appartamento del piano terzo.

Al piano terzo rilevano piccole difformità di alcuni setti murari interni rispetto lo stato autorizzato con la Comunicazione di inizio lavori al Comune di Ascoli Piceno n° 17333/95.

Al piano sottotetto si rilevano modifiche interne consistenti in realizzazione di divisorii e spostamento del bagno rispetto lo stato autorizzato con la Concessione edilizia in Sanatoria n° 2647-1/89.

Tali modifiche possono essere sanate secondo quanto previsto dall'art.26 L.47/85.

### ELABORATI DI PROGETTO:

Unitamente alla relazione, si producono delle planimetrie quotate dell'unità oggetto della perizia (Imm.2 All. n. 11)

### DESCRIZIONE

#### *Ubicazione*

I fabbricati sono ubicati in via Foligno n. 12 del Comune di Ascoli Piceno, in prossimità di via Napoli. Il contesto urbano è omogeneo in quanto prevalentemente destinato ad uso abitativo, alle spalle dell'asse più densamente edificato e commerciale di Via Napoli.

#### *Strutture*

Le costruzioni dei fabbricati risale alla fine degli anni sessanta con le strutture in c.a.. Le condizioni di stabilità sono buone.

#### *Sistemazioni esterne*

Le facciate esterne sono rivestite con mattoncini del tipo a faccia a vista con le solette dei balconi e i marcapiano tinteggiati con pittura acrilica di colore grigio, le tracce delle finestre sono intonacate di colore giallo. Le balaustre sono in metallo di colore bianco. Gli infissi sono in legno muniti di avvolgibili in plastica.

#### STATO DI MANUTENZIONE:

L'immobile, la cui epoca di costruzione risale agli ultimi anni sessanta, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Le caratteristiche costruttive, i materiali ed il naturale deperimento, mostrano comunque il fabbricato in condizioni tali da non ritenere necessario un intervento consistente di manutenzione alle finiture esterne.

L'appartamento si presenta in buona condizione di manutenzione e conservazione; i pavimenti sono realizzati con piastrelle di buona qualità e nelle camere da letto è presente il parquet; le pareti sono intonacate di colore bianco. Alcune porte interne sono di tipo a Scrigno in legno. Le finestre sono in legno.

Sono presenti due bagni, entrambi rivestiti con mattonelle di ceramica bianca. Al piano sottotetto è presente un bagno rivestito di piastrelle di colore panna.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori di diversa dimensione, alcuni anche del tipo a parete.

Il sottotetto abitabile si presenta in buona condizione di manutenzione e conservazione; i pavimenti sono realizzati con piastrelle di buona qualità. Le finestre sono del tipo ad abbaino.

La scala interna che collega l'abitazione con il sottotetto è rivestita in legno.

L'autorimessa si presenta in discreta condizione di manutenzione e conservazione, la serranda di accesso è del tipo basculante.

#### COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI:

L'immobile gode di buona apertibilità per la sua ubicazione, la zona è dotata di tutti i servizi di quartiere essenziali. Le condizioni di manutenzione e rifiniture sono buone.

#### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

##### CRITERI DI VALUTAZIONE

Le indagini di mercato e lo studio degli elementi tecnici, sono articolati con l'interconnessione delle disposizioni dettate dall'incarico peritale ed il cosiddetto "metodo diretto".

Il "metodo diretto", è l'operazione che consente l'individuazione di un valore immobiliare con l'analisi diretta del territorio, reperendo ogni informazione tecnica e commerciale utile al fine di accomunare il bene oggetto di accertamento al maggior numero di "dati certi" rinvenuti sul mercato.

In conclusione, i valori definiti, sono il frutto delle approfondite ricerche di mercato, adeguate alle particolari esigenze cui sono finalizzate.

Per chiarire ulteriormente le procedure estimative applicate, è bene puntualizzare che tutte le operazioni tecniche peritali sono state costantemente monitorizzate con l'ausilio di ricerche di mercato alternative alle personali esperienze dei tecnici,

predisponendo così separati incontri con i titolari d'accreditate Agenzie Immobiliari, con Imprese di Costruzioni che operano ed hanno operato nel territorio comunale, con l'Ufficio del Dipartimento del Territorio, con i Privati e con i Comuni limitrofi al territorio oggetto di indagine, tutto ciò, per avere i necessari riscontri di valutazione.

Nell'ambito di una più ampia ricerca di mercato e con l'intento di non omettere alcun dato disponibile ed in ogni modo importante ai fini del risultato finale, è stata eseguita un'approfondita analisi dei dati di mercato elaborati dall'Osservatorio Immobiliare, discutendo la qualità e la fonte delle valutazioni con i funzionari preposti dell'Ufficio del Territorio.

Un'altra banca dati attentamente analizzata è quella elaborata dalla Borsa Immobiliare dell'Adriatico, compilata e strutturata con l'ausilio dei dati anonimamente forniti dalle Agenzie Immobiliari ad essa collegate.

Nello specifico, la stima del valore venale in comune commercio, assunta con il suddetto metodo diretto, è stata poi calata nella specificità dei casi analizzati mediante l'applicazione di parametri correttivi incrementativi (centralità dei luoghi, viabilità, servizi pubblici, panoramicità, condizioni ambientali e assenza di fattori di disturbo) o riduttivi rispondenti alle peculiarità intrinseche (estensione dell'area, natura fisica del suolo, lunghezza del fronte stradale, tipo d'accesso all'area e ampiezza della sede stradale) ed estrinseche

(ubicazione, ceto sociale della popolazione, tipo di domanda e offerta).

Sono stati assunti, inoltre, altri elementi attraverso un'accurata analisi, di valutazioni legate a transazioni effettuate su conferimenti in Società, di conoscenze dirette su trattative e definizioni di compravendite e di giudizi di stima effettuati per fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare in ogni modo l'impossibilità di accomunare elementaneamente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio Immobiliare o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico, ogni valore indicato, è da ritenere puramente indicativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima, situazioni particolari nelle quali, specifici coefficienti correttivi devono essere inevitabilmente adottati per adeguare il valore in maniera equa.

Quanto al valore unitario per la stima parametrica, si tiene presente che, oggi, gli immobili ubicati nella città di Ascoli Piceno in zona di via Napoli, sono contratti mediamente con prezzi unitari di €/mq 1.400 - 1.600, (a seconda che si tratti di nuova edificazione o edificazione esistente in buone condizioni di conservazione e manutenzione) per quanto riguarda l'appartamento del piano terzo, di €/mq 700 per il piano sottotetto e di €/mq 700 per le autorimesse. Nella fattispecie l'immobile presenta buone prerogative commerciali, per quanto descritto sopra. L'esame e la valutazione delle predette caratteristiche commerciali, inducono a valutare l'appartamento al piano terzo pari a €/mq 1.400.

La tabella che si prospetta indica lo schema di stima con i parametri utilizzati e quindi il piano, la destinazione, il valore unitario ed il valore totale.

Piano	Destinazione	Sup.mq.	Valore €/mq.	Valore €
PT	Autorimessa	21	700	14.700
P3	Abitazione di tipo civile	106	1.400	148.400
Sottotetto	Abitazione di tipo economico	70,6	700	49.420

Non si ritiene che il procedimento per capitalizzazione del reddito netto possa essere concretamente attendibile. La procedura richiede, infatti, la conoscenza del reale reddito netto ricavato o ricavabile dall'immobile. Tale circostanza può essere garantita solo da un coerente contratto di locazione stipulato recentemente e da cui se ne può acquisire il canone pattuito.

#### GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il sottoscritto tecnico, tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni caso influire sul giudizio di stima, ritiene di poter stimare l'immobile con un valore di mercato di € 212.520,00 (duecentodocimilacinquecentoventi); a tale somma, si deve però decurtare l'onere per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti che, salvo più precise indicazioni e calcoli, si può determinare in € 200,00 oltre le spese tecniche.

#### Abitazione piano terzo e sottotetto:

In conclusione, si ritiene che l'immobile, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere così collocato sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda: **€. 196.000,00 (centonovantaseimila)**

#### Autorimessa:

In conclusione, si ritiene che l'immobile, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere così collocato sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda: **€. 14.500,00 (quattordicimilaquattrocento)**

#### DETERMINAZIONE DELLA QUOTA PER LA BASE D'ASTA

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà. Il valore messo all'asta pertanto, consiste in **€. 196.000,00 (centonovantaseimila)** per l'appartamento e **€. 14.500,00 (quattordicimilaquattrocento)** per l'autorimessa, di cui €. 98.000,00 (appartamento) e €. 7.250,00 (autorimessa) per i diritti di Testa Pietr; €. 98.000,00 (appartamento) e €. 7.250,00 (autorimessa) per i diritti di Tomassetti Francesca.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di unità immobiliari urbane, non si ritiene necessario indicare la destinazione urbanistica.

#### PLANIMETRIE

##### IMMOBILE N.2

In allegato si produce uno stralcio dal foglio di mappa n. 104 del N.C.T. di Ascoli Piceno per la individuazione della zona sul territorio (Imm.2 All.1)

Si allegano una copia delle planimetrie catastali (Imm. n.2 All. n.3/4/5), una copia dei disegni delle concessioni (Imm. n.2 All. n.6/7/8/9/10)

Si produce copia di un elaborato di progetto quotato (Imm.2 All.11) che mostra lo stato attuale dell'immobile.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (rimane valida la documentazione fotografica della perizia 81/03)

Le documentazioni fotografiche sono prodotte unitamente alla relazione.

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE PER LA BASE D'ASTA

Nr. Immobile	N. Esecuz.	Soggetto pignorato	Quota di proprietà	Valore stimato dell'immobile (€)		Quota pignorata (€)	
				Abitazione	Autorim.		
Immobile n.1	81/03;	Testa Pietro	1/2	5.000,00		2.500,00	
	48/05	Tomassetti Francesca	1/2			2.500,00	
Immobile n.2	81/03	Testa Pietro	1/2	196.000,00	14.500,00	98.000,00	7.250,00
	25/05	Testa P., Tomassetti F.	1/2			196.000,00	14.000,00
	48/05	Tomassetti Francesca	1/2			98.000,00	7.250,00
Immobile n.3	81/03	Bolla Alessandro	1/1	176.000,00		176.000,00	
Immobile n.4	81/03	Bolla Alessandro	32/150	101.000,00		21.546,67	
Immobile n.5	81/03	Fioravanti Filippo	1/1	112.500,00		112.500,00	
Immobile n.6	81/03	Rucci Gianni	1/1	30.000,00		30.000,00	
Immobile n.7	81/03	Rucci Gianni	1/1	22.000,00		22.000,00	
Immobile n.8	81/03	Rucci Gianni	1/2	208.000,00		104.000,00	
Immobile n.9	81/03	Rucci Gianni	1/2	30.500,00		15.250,00	
Immobile n.10	81/03	Rucci Gianni	1/2	109.000,00		54.500,00	

*[Handwritten signature]*  
**REP**  
 ASSOCIATO  
 COLLETTORI  
 PROVINCIALI  
 C/POMESSEI  
 DE CAROLIS  
 940 MARCO

OSSERVAZIONI DA PARTE DEI LEGALI DEL GIORNO 23/09/2005

**Avv. Dionisi:**

1. IMMOBILE 4 - quota frazionata a 2/45 anziché 32/150 e valutata 110.000,00 €
  2. IMMOBILE 7 - F4, P521, SUB66, quello pignorato era 50
1. dalle visure catastali e ricerche R.P., la proprietà spettante a Bolla Alessandro risulta effettivamente 32/150 come già specificato in perizia alla pag. 29 (voce: corrispondenza dei beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento) e Visura Catastale (Imm. n.4 All. n.2), non 2/45 come osservato. Inoltre il valore dell'immobile non è di € 110.000,00 come riportato nella disposizione scritta ma si conferma di € 101.000,00. Al fine della ulteriore verifica si allegano le visure effettuate. L'immobile è stato acquistato il 27.03.1964 con compravendita trascritta al 1025/64 a favore di Bolla Orlando, Bolla Antonio, Bolla Livio, Bolla Maria e Bolla Alessandro per la quota di 1/5 ciascuno. Con atto di cessione diritti immobiliari del 07.07.1982 trascritto al 2189/82, Bolla Livio cede la sua parte ai genitori. Con il certificato di denunciata successione trascritto al 4333/97, si spartisce la quota del padre deceduto.
2. è stata fatta una variazione catastale di declassamento da C1 (rendita cat. 937,37 €) a C2 (rendita cat. 120,08 €). Vedi relazione pag.50 (voce: corrispondenza dei beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento) e Visura Catastale nella la voce "dati derivanti da" (Imm. n.7 All. n.2). Pertanto si confermano i dati catastali riportati nella perizia precedente.

**Avv. Puglia**

3. si associa alle precedenti osservazioni
  4. il giudizio estimativo viene considerato per intero anziché per la proprietà spettante a Rucci Gianni
3. vedi risposte 1. e 2.
4. il giudizio estimativo è riferito al valore di mercato come si evince anche dalla relazione, non alle quote spettanti ai singoli debitori. Tali quote vengono fissate in altra sede. Questo vale per tutti gli immobili valutati.
- Si è comunque provveduto a soddisfare tale richiesta attraverso una tabella riportante la partizione delle quote pignorate per la formazione della base d'asta (vedi pag.20 della presente relazione).

**Avv. Bonelli**

5. procedere anche per Tomassetti Francesca in virtù della esecuzione immobiliare 25/05
5. si produce una relazione integrativa per gli immobili 1 e 2, della precedente relazione che tiene conto anche delle nuove procedure di Esecuzione Immobiliare riguardanti le quote di proprietà di Tomassetti Francesca.

**Avv. Flaiani**

