

IMMOBILE 9



DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE N.9

Comune di Folignano. Diritti di $\frac{1}{2}$ (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.IIa 955 sub.34 (negozi).

DATI CATASTALI:

Immobile sito nel Comune di Folignano.

N.C.E.U.: Il lotto è costituito una unità immobiliare censita sul Foglio di mappa n. 4 (Imm. n.9 All. n.1); P.IIa.955 sub. 34, Cat. C/1 (Negozio), Classe 3, Consistenza mq 39, Rendita Catastale € 568; (Imm. n.9 All. n.3) è intestato ai Sig.ri Rucci Gianni n.a Folignano il 01/08/1951 e Virgulti Anna Maria n.a Ascoli Piceno il 11/08/1953. (Imm. n.9 All. n.2)

CORRISPONDENZA DEI BENI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

RUCCI GIANNI, nato a Folignano (AP), il 01.08.1951 (C.F. RCCGNN51M01D652K)

Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su locale uso negozio sito in Folignano, Ctr. Villa Pigna, Via Alessandria, censito al N.C.E.U., foglio 4, particella 955, sub 34, piano T, mq. 39;

Il bene corrisponde con quelli indicati nell'atto di pignoramento n. 81/03.

CONFINI:

Il negozio confina con le proprietà del Signor. Marozzi Agostino (nato ad Ascoli Piceno il 03/03/43) e a nord e sud con spazi e parti comuni condominiali, salvo se altri o variati.

PROVENIENZA DELLA PROPRIETA':

Compravendita trascritta in data 4 ottobre 1990 al n. 4334 del R.P. a favore dei coniugi Rucci Gianni e Virgulti Anna Maria, in regime separazione dei beni, contro Marezzi Agostino come sopra generalizzato in forza di atto a rogito Notaio Maria Salerno, allora di Ascoli Piceno, in data 3 ottobre 1990, rep. 305.

USUFRUTTUARI

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

Non esistono soggetti aventi il diritto di usufrutto

COMPROPRIETARI

$\frac{1}{2}$ (un mezzo) di proprietà appartengono alla signora Virgulti Anna Maria, nata in Ascoli Piceno il giorno 11 febbraio 1953, residente a Folignano, viale Aosta 2.

STATO CIVILE

RUCCI Gianni, nato a Folignano (AP) il 1° agosto 1951, residente in Folignano (AP) risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra Virgulti Anna Maria, nata in Ascoli Piceno il 11/02/1953.

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.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il negozio viene attualmente utilizzato dall'associazione "NATURARMONIA" ONLUS di Marcelli Luciana nata a Castorano il 13/04/1950, Pizi Maria Cecilia nata ad Ascoli Piceno il 07/02/1972 e Petrocchi Donatella nata ad Ascoli Piceno il 03/06/1964 in forza di contratto di locazione ad uso ufficio commerciale, regolarmente trascritto il 17/02/2003 al n. 488 presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno. (Imm. N.6 All.4)

SEPARABILITA' DELLA QUOTA

La quota di diritto del soggetto proprietario pari ½ (un mezzo) dell'intera proprietà dell'immobile a destinazione commerciale, 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. 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., a garanzia della somma di € 87.239,20 si iscrive ipoteca per complessive € 113.000 (centotredicimila) sull'immobile sito in Comune di Folignano, via Alessandria, censito al N.C.E.U al foglio 4, P.lla 955 sub 34; contro Rucci Gianni 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 (seicentossessantacinquemilacentosessantadue e sessantadue centesimi) sull'immobile sito in Comune di Folignano, via Alessandria, censito al N.C.E.U al foglio 4, P.lla 955 sub 34; contro Rucci Gianni 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 Rucci Gianni per i diritti di ½ (un mezzo) di proprietà.

CONCESSIONE EDILIZIA E DIFFORMITA'

Con la concessione di costruzione, Comune di Folignano n. 22/90 (Imm. 9 All. n. 5) in variante alla n. 94/88 (Imm. 9 All. n. 6) si concede la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi. In data 10/05/1990 si autorizza l'abitabilità e/o agibilità dell'immobile (Imm. 9 All. n. 7).

Non ci sono difformità tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato.

ELABORATI DI PROGETTO:

Unitamente alla relazione, si produce una fotocopia delle planimetrie catastali con riportate i con ottici delle foto scattate nel sopraluogo. (Imm.9 All. n. 8)

DESCRIZIONE

Ubicazione

Il fabbricato è ubicato nella frazione di Villa Pigna del Comune di Follignano, in via Aosta n.2. Il contesto urbano è omogeneo prevalentemente ad uso abitativo integrato ai piani terra di esercizi commerciali.

Strutture

La costruzione risale alla fine degli anni ottanta. La struttura in c.a. si presenta in buona condizione di stabilità.

Sistemazioni esterne

Il negozio ha l'accesso dal portico di ingresso della costruzione soprastante. Il lato dal quale si accede è con vetrata in alluminio di colore nero. Nella parte posteriore, sono posizionate altre finestre di dimensioni estremamente ridotte.

STATO DI MANUTENZIONE:

Il locale adibito a negozio si presenta in buona condizione di manutenzione e conservazione. Il prospetto principale è realizzato in vetro con struttura in alluminio. La pavimentazione è realizzata con piastrelle smaltate di colore grigio. Le pareti sono intonacate di colore bianco.

COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI:

L'immobile gode di discreta 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 al 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 elementarmente 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, i negozi situati a Villa Pigna, Comune di Folignano sono contratti mediamente con prezzi unitari di €/mq 800. Nella fattispecie l'immobile presenta buone prerogative commerciali, per quanto descritto sopra. L'esame e la valutazione delle predette caratteristiche commerciali, inducono a confermare tali prezzi.

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	Negozio	39	800	31.200

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 € 31.200; 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: € 30.500 (Euro).

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. 4 del N.C.T. di Folignano per la individuazione della zona sul territorio (Imm.9 All.1)

Si allegano una copia della planimetria catastale (Imm. n.9 All. n.3), una copia dei disegni delle concessioni (Imm. n.9 All. n.6)

Si produce una fotocopia della planimetria catastale con riportate i coni ottici delle foto scattate nel sopraluogo. (Imm.9 All. n. 8)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le documentazioni fotografiche sono prodotte unitamente alla relazione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All. n.1 - Foglio di mappa n. 4 del N.C.T. di Folignano
- All. n.2 - Visura catastale Foglio 4, Part. 955 Sub 34
- All. n.3 - Planimetrie catastali F.4, P.955/34
- All. n.4 - Contratto di locazione ad uso ufficio commerciale registrato il 17/02/2003
- All. n.5 - Concessione edilizia n.22/90
- All. n.6 - Concessione edilizia n.94/88 con disegni relativi
- All. n.7 - Attestato di abitabilità del 10/05/1990
- All. n.8 - Planimetria catastale F.1, P.955/34 con i coni ottici delle foto del sopraluogo

