



## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.90/2000

PROMOSSO DA:

BANCA DI ROMA s.p.a

CONTRO:

:

AMATUCCI PIERPAOLO + 2

### PREMESSA

In data 18/05/2004 il Giudice dell'Esecuzione Dr. M. Bartoli , commetteva la presente perizia relativa al procedimento di esecuzione immobiliare n.90/00 promossa da Banca di Roma s.p.a contro Amatucci Pierpaolo +2 al sottoscritto, consulente tecnico d'ufficio del tribunale di Ascoli Piceno, Arch. Paolo Puzielli, iscritto all'albo degli Architetti di Ascoli Piceno al n. 496; residente in via A. de Gasperi 245 a Centobuchi di Montepiccolo (AP), con Studio Tecnico in Largo Danubio 6, a S.Benedetto del Tronto.

In data 12/11/2004 alle ore 10.00 il sottoscritto si recava presso il Tribunale di Ascoli Piceno per il giuramento di rito e gli veniva affidato come C.T.U. l'incarico articolato nei seguenti quesiti:

#### **I. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

*Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, - ad esempio parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni - caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:*

- a) *Della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) *Degli accessi;*
- c) *Delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (ad esempio posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d) *Dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia;*
- e) *Della utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale;*
- f) *Se il debitore esecutato è congiunto, ed in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. Cod. Civ.;*

## 2. **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.**

Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

## 3. **STATO DI POSSESSO.**

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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;

## 4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che restano a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente),
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

## 5. **STIMA DELL'IMMOBILE.**

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento del 'immobile.

Esaminati gli atti ed i documenti del procedimento e dopo aver effettuato le opportune ricerche, visure e controlli, previo avvisi R.A.R. inviate alle parti e/o loro procuratori in data 13/12/2004, dopo aver preso visione del fascicolo contenente gli atti, e delle necessarie informazioni e dati occorrenti per l'espletamento dell'incarico presso i vari Uffici Tecnici del Comune di San Benedetto del Tronto, e successivamente presso gli uffici del Catasto di Ascoli Piceno, il C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/12/2004 alle ore 15.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento sito a San Benedetto del Tronto in via Bernini n.4. per visitare l'immobile ed effettuare i necessari rilievi, poi rinviati, come da verbale di sopralluogo del 21/12/2004, per impossibilità della Sig.ra Amatucci Anna ad aprire l'immobile, al giorno 27/12/2004 alle ore 15.00.

Il giorno 27/12/2004 alle ore 15.00 sono stati regolarmente effettuati il sopralluogo all'immobile e i rilievi metrici e fotografici.

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, distinti al NCEU del Comune di S.Benedetto del Tronto al Foglio 4 particella 1161 sub 3 e particella 1161 sub 12 risultano inseriti nella procedura di Fallimento della ditta Torrione d'Oro di Amatucci Ernesto & C. Snc con Curatore Dott. Camaioni Stefano res. in San Benedetto del Tronto in via S.Michele n.30.

In data 08/02/2005 il CTU eseguiva le ispezioni per la verifica ipocatastale dell'immobile rilevando che la trascrizione di fallimento eseguita dal Curatore è errata in quanto sono stati scambiati i dati catastali degli immobili oggetto del presente pignoramento con quelli di proprietà del Sig. Marzetti Enzo.

Ad ulteriore verifica il CTU eseguiva l'ispezione ipocatastale sull'immobile del Sig. Marzetti Enzo (nato a S.Benedetto del Tronto il 12/09/1955 c.f. MZRNZE55P12H769U) ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto e distinto al NCEU di detto comune al Foglio 4 particella 180 sub 10 e particella 180 sub 30; ritirando altresì la trascrizione del rogito Ascolani Dr. Alessandro di Affida. In data 25/02/2005 il sottoscritto CTU riceveva dal Curatore del fallimento Dott. Camaioni Stefano, la copia delle dichiarazioni di successione dei Signori Di Nicola Gabriella e Amatucci Ernesto presentate all'ufficio di registro di San Benedetto del Tronto in data 18/02/2005 a favore degli eredi:

Amatucci Anna nata ad Ascoli Piceno il 15/01/1960 e residente in via Bernini n.10 a S.Benedetto del Tronto C.F. MTC NNA 60A55 A462Z;

Amatucci Maria Grazia, nata a San Benedetto del Tronto il 22/08/1972 e residente in via Madonna della Pietà n.116 a S.Benedetto del Tronto -C.F. MTC MGR 72M62 H769D;

Amatucci Pierpaolo, nato a San Benedetto del Tronto il 19/02/1964 e residente in via Bernini n.4 a S.Benedetto del Tronto- C.F. MTC PPL 64B19 H769H.

Il CTU esaminati gli atti, verificava la regolarità dell'atto di pignoramento immobiliare ad istanza della Banca di Roma contro gli eredi Amatucci Pierpaolo, Amatucci Maria Grazia, Amatucci Anna e ritenendo di dover procedere agli allineamenti catastali a seguito della presentazione della denuncia di successione del 18/02/2005 da parte del Curatore del Fallimento presentava al Giudice dell'esecuzione istanza di proroga del termine per la consegna della relazione di gg.45, che si allega alla presente.

Successivamente, in data 1 aprile 2005, il Curatore del Fallimento Dott. Camaioni Stefano, presentava all'Ufficio del Registro di S.Benedetto del Tronto, una variazione delle Denunce di Successione in quanto uno degli eredi, Amatucci Maria Grazia, rinunciava all'eredità dei genitori Di Nicola Gabriella e Amatucci Ernesto.

## VERIFICHE IPOCATASTALI E ALLINEAMENTI a seguito di Denuncia di Successione

Il CTU, in data 18/04/2005 verificava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari le correzioni e gli aggiornamenti Ipotecastici effettuate dal Curatore del Fallimento e in data 20/04/2005 il CTU eseguiva gli allineamenti Catastali a seguito della presentazione delle denunce di successione di Di Nicola Gabriella e Amatucci Ernesto e pertanto l'immobile oggetto del presente pignoramento costituito da Appartamento censito al NCEU del Comune di S.Benedetto del Tronto al Foglio 4 particella 1161 sub 3 e Garage censito al NCEU del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio 4 particella 1161 sub 12 ; risulta intestato e nella titolarità di :

- 1) Amatucci Pierpaolo , nato a S.Benedetto del Tronto (AP) il 19/02/1964, proprietà per ½
- 2) Amatucci Anna , nata a Ascoli Piceno (AP) il 15/01/1960 , proprietà per ½.

### RELAZIONE DI STIMA

### E RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

In ordine al **QUESITO n.1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

.si è accertato quanto segue:

#### Notizie di carattere generale

Il pignoramento promosso da Banca di Roma s.p.a contro Amatucci Pierpaolo, Amatucci Anna e Amatucci Maria Grazia , quest'ultima risulta rinunciataria all'eredità come da Denuncia di Successione del 1 aprile 2005 e allegate alla presente, riguarda l'intera proprietà del bene .

Si precisa che le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un maggior edificio di civile abitazione condominiale di tre piani , strutturato con un ingresso comune tramite scalinata esterna fino al piano rialzato e vano scala condominiale interno per gli altri piani , sito in San Benedetto del Tronto , in via Bernini n.4 , piano primo , situato in Zona Centro Storico, in prossimità della nuova Scuola del quartiere e inserito in un contesto residenziale in buona posizione e vicino ai servizi primari ( scuola – chiesa –centro commerciale- viabilità – comune ) e all'interno di un quartiere residenziale di recente edificazione subito in prossimità del nucleo più antico.

L'edificio condominiale nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e presenta una corte perimetrale di uso comune che permette un agevole accesso ai garages; l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra rialzato e si presenta in buone condizioni di manutenzione e più precisamente come risulta dalle planimetrie catastali allegate è distinto in :

- un appartamento di civile abitazione al Piano Terra Rialzato
- un locale garage al piano sottostrada .

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono quelle dell'epoca moderna, con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio , infissi in legno ; mentre le finiture sono di tipo semplice , ma di prima scelta.

L'ingresso condominiale si presente in buone condizioni, tramite una scalinata esterna aperta fino al piano rialzato, rifinita in travertino , mentre il vano scala condominiale interno si presenta decoroso con materiali di prima scelta e in buono stato di manutenzione.

Tutte le pareti esterne ed interne, sono intonacate e tinteggiate

## 1.a - Superficie , confini e dati catastali

In dettaglio, esaminati gli estratti catastali e la concessione edilizia , gli immobili sono censiti come di seguito indicato, derivati Denunzia nei passaggi per causa di morte di Di Nicola Gabriella e Amatucci Ernesto ; con documento presentato dal Dott. Camaioni Stefano nella qualità di Curatore Figli Falliti Eredi in data 01/04/2005.

Atto di provenienza (Atto Pubblico) voltura n.3805.1/1990 1/1991 del 13/06/1990 in atti dal 27/03/1992 - Repertorio n.20056 - Rogante Barman Francesco - registrazione n.850 del 03/07/1990.

L'immobile risulta costituito da Appartamento di civile abitazione, situato al piano terra , costituito da un ingresso con ripostiglio , un soggiorno , una cucina abitabile, tre camere da letto e un bagno, per una superficie complessiva di circa 118,00 mq.; n.2 balconi di cui uno con esposizione ovest di mq. 18,00 circa e l'altro con esposizione sud con una superficie di circa 12,00 mq.; l'immobile è confinante con vano scala condominiale sul lato nord , proprietà Renzi e proprietà Benedetto, distacco verso via Bernini salvo altri o variati ; e distinto al NCEU del comune di San Benedetto del Tronto al foglio 4, particella 1161, sub3 Categoria A/2 - Classe 4- Consistenza vani 6, Rendita Euro 573,27 via Bernini Gian Lorenzo n.6 (catastalmente) - ( attualmente Via Bernini n.4); intestato a :

Amatucci Pierpaolo , nato a S.Benedetto del Tronto (AP) il 19/02/1964, proprietà per ½ , codice fiscale MTCPPL64B19H769H;

Amatucci Anna , nata a Ascoli Piceno (AP) il 15/01/1960 , proprietà per ½ , codice fiscale MTCNNA60A55A462Z.

Il locale autorimessa al piano sottostrada ha una superficie di circa 30 mq ed è confinante con la corte carrabile condominiale sul lato sud , e con il corridoio condominiale con cui si accede al vano scale , area di manovra e proprietà Amatucci , proprietà De angelis , salvo altri o variati ;

distinto al NCEU del comune di San Benedetto del Tronto , Foglio 4 , particella 1161 sub 12 Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 28 m2 , rendita Euro 128,70 intestato a :  
Amatucci Pierpaolo , nato a S.Benedetto del Tronto (AP) il 19/02/1964, proprietà per ½ , codice fiscale MTCPPL64B19H769H;

Amatucci Anna , nata a Ascoli Piceno (AP) il 15/01/1960 , proprietà per ½ , codice fiscale MTCNNA60A55A462Z.

I dati sopra individuati non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento a causa della Denuncia di Successione per morte di Di Nicola Gabriella e Amatucci Ernesto con conseguente rinuncia dell'eredità da parte della figlia Amatucci M.Grazia.

Si Allega planimetria catastale dell'edificio , visure aggiornate e denunce di successione.

### **1.b - Accessi**

Gli accessi all'immobile pignorato sono così configurati :

- dalla scala condominiale su via Bernini n.4 si accede all'appartamento al Piano rialzato tramite il vano scale condominiale;
- dalla Corte carrabile condominiale al piano sottostrada si accede al garage e da qui, tramite una porta sul corridoio condominiale si può risalire al vano scale e all'appartamento posto al piano rialzato.

### **1.c - Eventuali pertinenze**

Pertinenze e parti comuni dell'immobile pignorato sono la corte carrabile e il disimpegno di collegamento tra il piano dei Garages e il vano scala condominiale.

### **1.d - Spese condominiali**

Da quanto accertato tramite colloquio avuto con l'amministratore del condominio, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione sono circa Euro 300,00.

Non risultano deliberate spese condominiali straordinarie e non risultano spese condominiali scadute o non pagate alla data odierna.

### **1.e - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

IL P.R.G. vigente del Comune di San Benedetto del Tronto, approvato in data luglio 1985 prevede per l'edificio oggetto di pignoramento una zona di completamento B1 con destinazione residenziale, con presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), come meglio specificato dalle relative Norme tecniche di Attuazione del PRG che si allega alla presente relazione.

### **1.f Stato patrimoniale dei proprietari**

La provenienza dell'immobile risulta dalla Dichiarazione di Successione di Di Nicola Gabriella deceduta il 19/04/1997 in San Benedetto del Tronto e Amatucci Ernesto deceduto il 19/01/2000 in San Benedetto del Tronto, le quali sono state presentate all'Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto il 01/04/2005 da parte del Curatore Fallimentare Dott. Camaioni Stefano; pertanto risultano eredi i figli :

- 1) Amatucci Anna nata ad Ascoli Piceno il 15/01/1960 e residente in via Bernini n.10 a S.Benedetto del Tronto C.F. MTC NNA 60A55 A462Z, è sposata in regime di separazione dei beni con il Sig. Marzetti Enzo. Inoltre è in atto una procedura di separazione dei coniugi.
- 2) Amatucci Pierpaolo, nato a San Benedetto del Tronto il 19/02/1964 e residente in via Bernini n.4 a S.Benedetto del Tronto- C.F. MTC PPL 64B19 H769H.

Amatucci Maria Grazia, nata a San Benedetto del Tronto il 22/08/1972 e residente in via Madonna della Pietà n.116 a S.Benedetto del Tronto -C.F. MTC MGR 72M62 H769D ha rinunciato all'eredità.

In ordine al **QUESITO n.2) SITUAZIONE EDILIZIO URBANISTICA E SANITARIA** si è accertato quanto segue:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato con Permesso di Costruzione Prot. n. 9495 del 15/12/1971 rilasciata al Sig. De Angelis Franco e D' Angelo Giuseppe .

Successivamente è stata presentata una richiesta di variante in data 7/02/1975 rilasciata al Sig. De Angelis Franco per varianti generali .

Il rilascio dell'autorizzazione di Abitabilità o agibilità è conforme alle norme sanitarie di cui al T.U. delle leggi sanitarie .

Da quanto accertato presso gli uffici tecnici del Comune di San Benedetto del Tronto ,non risultano concessioni edilizie in sanatoria e non risultano domande di condono presentate per le unità immobiliari oggetto della presente perizia dagli attuali proprietari.

*Si riportano in allegato , copia delle concessioni edilizie del progetto approvato.*

In ordine al **QUESITO n.3) STATO DI POSSESSO** si è accertato quanto segue:

### **3.1 Dal sopralluogo effettuato risulta quanto segue:**

L'immobile si presenta così come individuato nelle planimetrie catastali in buone condizioni di manutenzione ad eccezione degli impianti termico e idrico che deve essere adeguato alle norme attualmente vigenti in materia e in particolare deve essere provvisto di una caldaia per il riscaldamento dell'acqua a norma.

Attualmente nell'appartamento vive la Sig.ra Amatucci Anna e il Sig. Amatucci Pierpaolo.

### **3.2 Costi da sostenere per ripristinare lo stato originario**

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo il sottoscritto C.T.U ha accertato che per eseguire il ripristino a norma dell'impianto termo-idrico occorre eseguire le seguenti opere :

- a) realizzazione di tracce , previa demolizione di muratura
- b) posa in opera di canalizzazioni e impianti
- c) Ripristino delle murature e intonaci e tinteggiatura finale.

Il costo stimato per realizzare questi interventi, considerato l'analisi dei prezzi e il relativo "Prezzario della Regione Marche per opere edili" risulta a corpo in Euro 6.300,00.

Tali opere , che potranno essere eseguite successivamente all' aggiudicazione a spese del futuro acquirente , incidono sulla valutazione dell'immobile ai fini dell'individuazione del prezzo a base d'asta , come specificato al successivo paragrafo 5 - Stima dell'immobile - al punto "Decurtazione per eventuali ulteriori oneri e pesi". ( punto f); pertanto il prezzo finale a base d'asta sarà decurtato del costo stimato per eseguire tali interventi di ripristino.

*Si allega Planimetria dell'immobile nello stato in cui è stata rilevata.*

### **3.3 Altri aventi diritto -Usufrutto -Servitù -altri oneri**

Da quanto rilevato presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché dagli atti del procedimento, non esistono altri aventi diritto reale di godimento nei confronti dell'immobile pignorato, neanche per quanto riguarda la condizione di usufrutto.

Da quanto rilevato non esistono servitù o altri oneri gravanti sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

In ordine al **QUESITO n.4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**  
si è accertato quanto segue:

#### **4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Iscrizioni ( a spese dell'acquirente).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli ( a spese dell'acquirente) .

Difformità catastali ( a spese della procedura).

##### **Domande giudiziali**

*Da quanto accertato , non esistono domande giudiziali .*

**Vincoli artistici , storici, di inalienabilità o indivisibilità**

*Da quanto accertato , non esistono tali vincoli sugli immobili oggetto della presente perizia.*

**Esistenza di diritti demaniali ( diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici .**

*Da quanto accertato ,non esistono tali vincoli sugli immobili oggetto della presente perizia .*

**Atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura.**

*Da quanto accertato ,non esistono tali vincoli sugli immobili oggetto della presente perizia .*

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge .**

*Da quanto accertato , non esistono tali vincoli sugli immobili oggetto della presente perizia .*

#### **4.2 Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della cura della procedura**

Da quanto risulta dall'esame della documentazione presentata nell'atto di aggiornamento ipocatastali e ispezioni eseguite in data 08/02/2005 e in data 18/04/2005 dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di San Benedetto del Tronto, le porzioni immobiliari sopra descritte sono nella titolarità degli eredi Di Nino in data 19/04/1997 in San Benedetto del Tronto e degli eredi di Amatucci in data 19/01/2000 in San Benedetto del Tronto che risultano così individuati :

- 1) Amatucci Anna nata ad Ascoli Piceno il 15/01/1960 e residente a S.Benedetto del Tronto C.F. MTC NNA 60A55 A462Z , è sposata in comunione di beni con il Sig. Marzetti Enzo . Inoltre è in atto una procedura di separazione
- 2) Amatucci Pierpaolo, nato a San Benedetto del Tronto il 19/02/1964 e residente a S.Benedetto del Tronto- C.F. MTC PPL 64B19 H769H.

Amatucci Maria Grazia , nata a San Benedetto del Tronto il 22/08/1972 e residente a S.Benedetto del Tronto -C.F. MTC MGR 72M62 H769D ,ha rinunciato all'eredità.



Pertanto le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità iscritte e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno :

### Iscrizioni

**ISCR.** Nota del 12/11/1992 Reg. Part.991 rep.Gen. 7341

Ipoteca volontaria di Lire 300.000.000 a garanzia di mutuo condizionato Lire 100.000.000 a favore di Banca di Roma spa - Repertorio 19607 del 10/11/1992

Contro Amatucci Ernesto per ½ e Di Nicola Gabriella per ½

Debitori non datori d'ipoteca :

Marzetti Enzo , nato in S.Benedetto del Tronto il 12/09/1955. C.F. MRZ55P12H769U

Amatucci Anna, nata a S.Benedetto del Tronto il 15/01/1960 C.F MTCNNA60A55A462Z

**Costo Presunto per la cancellazione Euro 35,00 - Bollo Euro 59,00**

**Iscriz.** Nota del 20/10/1997 Reg. Part. 1019 Reg.Gen. 6722

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Lire 27.000.000a garanzia di Lire 13.237.365

Pubblico Ufficiale Pretura Circondariale .- repertorio 13478 - del 14/10/1997

**Costo Presunto per la cancellazione Euro 262,00**

**Iscriz.** Nota del 28/10/1997 Reg. Part. 1043 Reg.Gen. 6866

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Lire 200.000.000 a garanzia di Lire 109.912.686

Pubblico Ufficiale Presidente del Tribunale di Ascoli P.- repertorio - del 27/10/1997

**Costo Presunto per la cancellazione Euro 516,45**

**Iscriz.** Nota del 29/10/1997 Reg. Part. 1048 Reg.Gen. 6908

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Lire 30.000.000 a garanzia di Lire 14.908.594

Pubblico Pretore di san Benedetto del Tr. - Repertorio 13660 del 28/10/1997

**Costo Presunto per la cancellazione Euro 262,00**

**Iscriz.** Nota del 31/10/1997 Reg. Part. 1059 Reg.Gen. 6961

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Lire 18.000.000 a garanzia di Lire 10.547.708

Pubblico Ufficiale Pretore .- repertorio 954 - del 30/10/1997

**Costo Presunto per la cancellazione Euro 262,00**

**Iscriz.** Nota del 02/04/1998 Reg. Part. 363 Reg.Gen. 2108

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di lire 62.000.000 a garanzia di lire 34.493.602

Pubblico Ufficiale Pretore di San Benedetto del Tr. - Repertorio 96 del 23/03/1998

**Costo Presunto per la cancellazione Euro 262,00**

## Trascrizioni

Trascr. Nota del 07/03/2001 reg. part. 974 Reg. Gen 1477  
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili  
Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 1108 del 07/10/2000  
a Favore di Banca di Roma S.p.a  
contro Amatuucci Anna – Amatuucci Pierpaolo – Amatuucci Maria Grazia  
**Costo presunto per la Cancellazione Euro 262,00**

Trascr. Nota del 27/05/2004 reg. part. 3091 Reg. Gen 5213  
Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di fallimento  
Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 1224 del 03/08/1998  
Richiedente : Dott. Camaioni Stefano  
a Favore Massa Creditori Fallimento Torrione d'Oro di Amatuucci Ernesto & C. s.n.c.  
contro Marzetti Enzo –  
poi rettificata con Trascrizione del 21/03/2005 reg. part. 1721 rep. Gen. 2844  
resa necessaria per l'errore contenuto in essa di abbinamento delle unità negoziali con i soggetti  
(Amatuucci Ernesto e Marzetti Enzo).  
**Costo presunto per la Cancellazione Euro 262,00**

## Difformità catastali .

*Il CTU ha eseguito gli allineamenti catastali a seguito della presentazione delle Dichiarazioni di Successione da parte del Curatore del fallimento Dott. Camaioni Stefano, dei Signori Di Nicola Gabriella deceduta in data 19/04/1997 a San benedetto del Tronto e Amatuucci Ernesto deceduto in data 19/01/2000 in San benedetto del tronto e presentate all'ufficio di registro di San Benedetto del Tronto in data 01/04/2005 a favore degli eredi :*

- 1) Amatuucci Anna nata ad Ascoli Piceno il 15/01/1960 e residente in via Bernini n.10 a S.Benedetto del Tronto C.F. MTC NNA 60A55 A462Z ;
- 2) Amatuucci Pierpaolo, nato a San Benedetto del Tronto il 19/02/1964 e residente in via Bernini n.4 a S.Benedetto del Tronto- C.F. MTC PPL 64B19 H769H.

Amatuucci Maria Grazia , nata a San Benedetto del Tronto il 22/08/1972 e residente in via Madonna della Pietà n.116 a S.Benedetto del Tronto -C.F. MTC MGR 72M62 H769D **ha rinunciato all'eredità.**

**Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali Euro 500,00**

In ordine al **QUESITO n.5) STIMA DELL'IMMOBILE**  
si è accertato quanto segue:

### 5.1) Parere motivato circa la non divisibilità del bene

Il C.T.U. ritiene che gli immobili pignorati per la caratteristica tipologica degli stessi non siano divisibili e pertanto ritiene di dover procedere alla valutazione in un unico lotto (Appartamento +garage).

### 5.2) Valutazione immobili – Considerazione sui criteri di stima

Il C.T.U. ritiene che il valore degli immobili pignorati debba essere calcolato considerando un unico lotto per la configurazione tipologica dei beni che risulta essere quella di una unità immobiliare residenziale con annesso garage. Il criterio utilizzato è la stima basata sul "valore di mercato", utilizzando le informazioni sui prezzi di vendita di beni analoghi, in particolare con destinazione residenziale, assunte tramite indagini e analisi dirette effettuate sugli operatori del mercato immobiliare del comune di S.Benedetto del Tronto (altri tecnici, imprese, operatori immobiliari) tenendo conto, per individuare il valore più corretto di elementi quali la localizzazione, la tipologia, il tipo di finiture, la vetustà, lo stato di conservazione ed altre considerazioni circa le edizioni del "Listino dei prezzi degli immobili" presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno.

Dall'analisi delle informazioni acquisite, e dalla verifica della superficie dell'immobile e dello stato di manutenzione, considerando che si tratta di un appartamento situato in un edificio condominiale degli anni ottanta, tenuto conto della posizione in zona centrale in prossimità del Centro Storico di San Benedetto del Tronto, della scuola di quartiere e dei servizi principali, posso procedere alla stima analitica dell'immobile, per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile pignorato applicando per comparazione con immobili simili rilevati in zona attribuendo il valore di Euro 1.700,00/mq (euro millesettecento /00 al metro quadrato) per la superficie residenziale; il valore di Euro 850,00/mq (euro ottocentocinquanta/00 al metro quadrato) per la superficie dei balconi e il valore di euro 950,00(euro novecentocinquanta/00) per il garage; pertanto il sottoscritto CTU, avendo individuato le superfici relative all'immobile pignorato procede all'individuazione analitica del valore di mercato nel modo seguente:

1) Appartamento (13,40*6,00) = mq. 80,40	
Appartamento (8,20*4,00) = mq. 32,80	
Appartamento (5,40*2) = mq. 5,40	
Sup. Totale (80,40+32,80+5,40)= mq. 118,60 * euro 1.700,00 =	Euro 201.620,00
2) Balconi (1,60 * 11,00) = mq.17,60	
Balconi (1,60* 7,60) = mq. 12,16	
Sup. Totale Balconi (17,60+12,16) = mq. 19,76 * euro 850,00 =	Euro 16.796,00
3) Garage (6,00*5,00) = mq.30,00 * euro 950,00 =	Euro 28.500,00

TOTALE VALORE DI MERCATO INDIVIDUATO

(appartamento + balconi + garage +)

=

Euro 246.916,00

(Euro duecentoquarantaseimilanovecentosedici/00).

Si espongono di seguito le percentuali di riduzione per adeguamenti e le decurtazioni necessarie alla correzione della stima:

- (a) Decurtazione per abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute  
**10% (coeff. = 0,90)**
- (b) Decurtazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile,  
**0,00% (coeff. = 1,00)** (decurtazione già considerata nel valore di stima precedente)
- (c) Decurtazione per lo stato di possesso (precedente punto 3.)  
**5% (coeff. = 0,95)**
- (d) Decurtazione per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (precedente punto 4.1)  
**€ 0,00**
- (e) Decurtazione per i vincoli da eliminare a spese dell'acquirente (precedente punto 4.2)  
 € 94,00 + € (262,00 x 6) = 1572,00 + 516,45 **€ 2.182,45**
- (f) Decurtazione per eventuali necessità di bonifica da eventuali rifiuti  
**€ 0,00**
- (g) Decurtazione per eventuali ulteriori oneri e pesi.  
 Costo da sostenere da parte dell'acquirente per il ripristino dell'impianto termo-idrico **€ 6.300,00**

In conclusione il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, si esprime prefigurando una unica ipotesi :

**5.3 Valore del bene al netto di decurtazioni, correzioni e oneri di regolarizzazione catastale:**

Valore adeguato	€ 246.916,00 x 0,90 x 1,00 x 0,95	= € 211.113,18
Decurtazione per cancellazione vincoli ed oneri giuridici		= € 2.182,45
Decurtazione per opere murarie di ripristino dello stato originario		= € 6.300,00
<u>Decurtazione per variazioni catastali</u>		<u>= € 500,00</u>

Prezzo Stimato a Base d'Asta **€ 202.130,55**

Prezzo Stimato a Base d'asta Arrotondato : Euro 202.000,00

**Prezzo stimato a base d'asta :**

Euro 202.000,00 (Euro Duecentoduemila/00)



## **Descrizione dettagliata riepilogativa dell'immobile pignorato per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.**

### ***Ubicazione e descrizione Immobile***

Il pignoramento promosso da Banca di Roma s.p.a contro i proprietari dell'immobile Amatucci Pierpaolo e Amatucci Anna riguarda l'intera proprietà del bene .

Si precisa che le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un maggior edificio di civile abitazione condominiale di tre piani , strutturato con un ingresso comune tramite scalinata esterna fino al piano rialzato e vano scala condominiale interno per gli altri piani , sito in San Benedetto del Tronto , in via Bernini n.4 , piano primo , situato in Zona Centro Storico, in prossimità della nuova Scuola del quartiere e inserito in un contesto residenziale in buona posizione e vicino ai servizi primari ( scuola - chiesa -centro commerciale- viabilità - comune ) e all'interno di un quartiere residenziale di recente edificazione subito in prossimità al nucleo più antico.

L'edificio condominiale nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e presenta una corte perimetrale di uso comune che permette un agevole accesso ai garages; l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra rialzato e si presenta in buone condizioni di manutenzione e più precisamente come risulta dalle planimetrie catastali allegate è distinto in :

- un appartamento di civile abitazione al Piano Terra Rialzato
- un locale garage al piano sottostrada

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono quelle dell'epoca moderna, con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio , infissi in legno ; mentre le finiture sono di tipo semplice , ma di prima scelta.

L'ingresso condominiale si presente in buone condizioni, tramite una scalinata esterna aperta fino al piano rialzato, rifinita in travertino , mentre il vano scala condominiale interno si presenta decoroso con materiali di prima scelta e in buono stato di manutenzione.

Tutte le pareti esterne ed interne, sono intonacate e tinteggiate

Gli interni dell'appartamento sono rifiniti con pavimentazioni in ceramica, infissi in legno, pareti intonacate e tinteggiate ed è fornito di impianto elettrico ,tv e citofono, di impianto idrico ma non risulta presente la caldaia e l'impianto di produzione dell'acqua calda ; i bagni sono completi di sanitari e rubinetterie.Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Le finiture esterne sono intonacate e tinteggiate con serrandine in corrispondenza delle finestre.

### **SUPERFICI COMMERCIALI DELL' IMMOBILE**

Superficie residenziale	mq. 118 ,60
Balconi	mq. 19,76
Garages	mq. 30,00

### **PROPRIETA'**

Amatucci Anna nata ad Ascoli Piceno il 15/01/1960 e residente in via Bernini n.10 a S.Benedetto del Tronto C.F. MTC NNA 60A55 A462Z ;

Amatucci Pierpaolo, nato a San Benedetto del Tronto il 19/02/1964 e residente in via Bernini n.4 a S.Benedetto del Tronto- C.F. MTC PPL 64B19 H769H.

## DATI CATASTALI

Beni localizzati in Comune di San Benedetto del Tronto - Lotto Unico

### appartamento di civile abitazione

Distinto al Catasto fabbricati della Provincia di Ascoli Piceno , nel Comune di San Benedetto del Tronto foglio 4 , particella 1161 , sub3 Categoria A/2 - Classe 4- Consistenza vani 6, Rendita Euro 573,27 via Bernini Gian Lorenzo n.6 piano PT ( attualmente via Bernini Gian Lorenzo n.4 piano terra rialzato );

### locale autorimessa

Distinto al Catasto fabbricati della Provincia di Ascoli Piceno , nel Comune nel Comune di San Benedetto del Tronto foglio 4 , particella 1161 , sub 12 Categoria C/6 - Classe 4- Consistenza mq. 28, Rendita Euro 128,70 via Bernini Gian Lorenzo n.6 piano S1 ( attualmente via Bernini Gian Lorenzo n.4 );

### Prezzo stimato a base d'asta :

Euro 202.000,00 ( Euro Duecentoduemila/00)

Ritenendo di avere risposto esaurientemente a tutti i quesiti formulati dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordata.

Seguono in allegato, con apposito fascicolo, tutti i documenti richiesti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, utili al chiarimento di quanto esposto in relazione.

S.Benedetto del Tronto , li 22\04\2005

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

VISTO depositato in Cancelleria

Li. 22/4/05



Il C.T.U.   
 Segretario Giudiziario B2   
 Susanna MORACCI

Il C.T.U.   
 Arch. Paolo Puzielli

