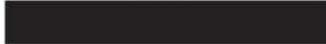


TRIBUNALE DI MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE procedura promossa da: DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

contro:



R.G.E. 190/2010

Giudice: Luigi Reale

ELABORATO PERITALE

del 09/01/2014

*Tecnico incaricato: Geometra Claudio Balzi
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Macerata al N. 772
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata al N. 22*

CF: h2cld68t17e783e

con studio in San Ginesio (MC) Picena, snc

telefono: 0733663420

fax: 0733663420

email: progetto89@virgilio.it

email (pec): claudio.balzi@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 190/2010 Macerata

LOTTO 1

BENI IN TOLENTINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Tolentino Contrada Colmaggioro 13:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di **villa singola**, della superficie commerciale di **243,00** Mq.

Trattasi di una abitazione monofamigliare posta su due livelli con al piano terra la zona giorno e al piano primo la zona notte. E' un ex edificio colonico degli anni '70 che è stato ristrutturato (con una manutenzione straordinaria) nel 1997. Esternamente sono presenti due porticati con una leggera struttura lignea. La corte pertinenziale risulta essere recintata, pavimentata per la parte dei portici e dei camminamenti, sistemata a prato per la porzione destinata a giardino. La corte risulta altresì completamente recintata e munita di cancello ad apertura automatica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 131 sub. 6 (catasto), indirizzo catastale: contrada Colmaggioro, piano: terra e primo, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1997.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di **box doppio**, della superficie commerciale di **70,00** Mq.

Trattasi di un garage in c.a. completamente interrato di recente costruzione (1999) con una parete fuori terra dove trova ubicazione il portone carrabile di accesso ed una porta pedonale per un altro ingresso di servizio. All'interno è stato anche realizzato un piccolo bagno di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/seminterrato, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 131 sub. 7 (catasto), indirizzo catastale: Contrada Colmaggioro, piano: terra, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 313,00
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.950,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.950,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 310.950,00
-Data della valutazione:	09/01/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto,

stipulato il 01/04/2009, con scadenza il 04/04/2019, trascritto il 14/04/2009 a Macerata ai nn. 5842/3539 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.000 euro annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/11/2004 a firma di [REDACTED] ai nn. 76747/15708 di repertorio, iscritta il 23/11/2004 a Macerata ai nn. 4442/17667, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 240000.
Importo capitale: 120000.
Durata ipoteca: 25
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 74390/16603 di repertorio, iscritta il 03/02/2007 a Macerata ai nn. 468/2170, a favore di Deutsche Bank mutui spa, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: 360000.
Importo capitale: 160000.
Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 17/07/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 538 di repertorio, trascritta il 02/09/2010 a Macerata ai nn. 8031/12848, a favore di Deutsche Bank Mutui spa, contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a locali di abitazione distinti al foglio 38, mappale 131, sub 6
- pignoramento, stipulata il 28/06/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 478 di repertorio, trascritta il 11/07/2011 a Macerata ai nn. 6612/10534, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
-Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal

29/12/2008), con atto stipulato il 29/12/2008 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 82825/22188 di repertorio, trascritto il 01/01/2009 a Macerata ai nn. 219/514, in forza di atto di compravendita.

L'immobile è identificato con il mappale 131 sub 6 e 7 attualmente in visura

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1997 fino al 29/12/2008), con atto stipulato il 10/04/1997 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 43953 di repertorio, trascritto il 26/04/1997 a Macerata ai nn. 4329/3526, in forza di atto di compravendita. L'immobile è identificato con il mappale 131 sub 1,2,3 e 4 successivamente diventati 6 e 7 con la variaz. MC0031318 del 18/03/2004
- [REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di successione legittima (dal 25/05/1996 fino al 29/12/2008), registrato il 25/11/1996 a Tolentino ai nn. n°543 vol 154, trascritto il 11/07/1998 a Macerata ai nn. 7650/5609, in forza di successione legittima.
Il titolo è riferito solamente a per la quota proveniente proprietà da [REDACTED] (1/2 del complessivo)
- [REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/1993 fino al 07/01/2014), registrato il 15/10/1993 a Tolentino ai nn. n°449 vol. 151, trascritto il 09/05/1995 a Macerata ai nn. 5568/4438, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/2 proveniente da [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/1993 fino al 25/05/1996), registrato il 15/10/1993 a Tolentino ai nn. vol. 151 n° 449, trascritto il 09/05/1995 a Macerata ai nn. 5568/4438, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/2 proveniente da [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 500/100, in forza di denuncia di successione (dal 14/03/1992 fino al 17/04/1993), registrato il 29/06/1992 a Tolentino ai nn. n° 150 vol. 242, trascritto il 02/01/1995 a Macerata ai nn. 83/68, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a per la quota proveniente da [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 17/04/1993), con atto stipulato il 30/01/1961 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 13949 di repertorio, trascritto il 20/02/1961 a Macerata ai nn. 4378/899, in forza di atto di compravendita
- [REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/03/1992), con atto stipulato il 30/01/1961 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. 13949 di repertorio, trascritto il 20/01/1961 a Macerata ai nn. 49378/899, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Denuncia inizio attività edilizia N. **117/a/97** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 24/04/1997 con il n. 9386 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a manutenzione edificio di abitazione.
Trattasi di Denuncia Inizio Attività
- Denuncia inizio attività edilizia N. **076/a/199** e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di costruzione garage, presentata il 30/03/1999 con il n. 8892 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi di Denuncia Inizio Attività

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: I due portici esterni uno risulta non autorizzato, l'altro difforme da quanto autorizzato. Aperture esterne dell'edificio principale difformi dall'autorizzato, realizzazione bagno interno senza autorizzazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta sanatoria, pagamento oneri

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione sanatoria urbanistica e oblazione: 10.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi **media**

Criticità:

Questa situazione è riferita solamente a adeguamento sismico della struttura portante dei portici

8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*

8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN TOLENTINO CONTRADA COLMAGGIORE 13

VILLA SINGOLA

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di **villa singola**, della superficie commerciale di **243,00** Mq.

Trattasi di una abitazione monofamigliare posta su due livelli con al piano terra la zona giorno e al piano primo la zona notte. E' un ex edificio colonico degli anni '70 che è stato ristrutturato (con una manutenzione straordinaria) nel 1997. Esternamente sono presenti due porticati con una leggera struttura lignea. La corte pertinenziale risulta essere recintata, pavimentata per la parte dei portici e dei camminamenti, sistemata a prato per la porzione destinata a giardino. La corte risulta altresì completamente recintata e munita di cancello ad apertura automatica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 131 sub. 6 (catasto), indirizzo catastale: contrada Colmaggiore, piano: terra e primo, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1997.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆

- impianti tecnici:	ottimo	★☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆
- servizi:	ottimo	★☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Anche se la manutenzione straordinaria, con cui è stato rimesso a nuovo l'edificio, risale a oltre 10 anni fa, lo stesso edificio si presenta in buone condizioni, sia per quanto riguarda le finiture interne, come pavimenti, rivestimenti tinteggiature, Oltre che impiantistiche con tutti gli impianti tecnologici (idrico, riscaldamento ed elettrico) perfettamente funzionanti.

Classe Energetica:

G [253 KWh/Mq/anno]

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
locali di abitazione a piano terra	150,00	x 100 %	= 150,00
porticati a piano terra	25,00	x 30 %	= 7,50
locali abitazione a piano primo	85,50	x 100 %	= 85,50
Totale:	260,50		243,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 243,00 x 1.150,00 = **279.450,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **279.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **279.450,00**

BENI IN TOLENTINO CONTRADA COLMAGGIORE 13

BOX DOPPIO

di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] di **box doppio**, della superficie commerciale di **70,00** Mq.

Trattasi di un garage in c.a. completamente interrato di recente costruzione (1999) con una parete fuori terra dove trova ubicazione il portone carrabile di accesso ed una porta pedonale per un altro ingresso di servizio. All'interno è stato anche realizzato un piccolo bagno di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano tera/seminterrato, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 131 sub. 7 (catasto), indirizzo catastale: Contrada Colmaggione, piano: terra, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

L'edificio seppur con due piccoli divisori interni è sostanzialmente un'unico locale adibito a deposito e garage,

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
garage interrato	70,00	x 100 %	= 70,00
Totale:	70,00		70,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $70,00 \times 450,00 = 31.500,00$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 31.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	243,00	0,00	279.450,00	279.450,00

B box doppio	70,00	0,00	31.500,00	31.500,00
---------------------	--------------	-------------	------------------	------------------

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **10.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **300.950,00**

Valore di Vendita Giudiziarria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **0,00**
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**
-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **300.950,00**

data 09/01/2014

il tecnico incaricato
Claudio Balzi