

C.T.U.

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA TECNICA

OGGETTO: STIMA DEI BENI IMMOBILI INERENTI ALLA ESECUZIONE

IMMOBILIARE Nr. 1/2011

Procedura promossa da

BANCA DELLE MARCHE S.p.A.

- Via Menicucci, 4/6 - Ancona -

Rappresentata dall' Avv. GAETA GIUSEPPE

contro

[REDACTED] E [REDACTED]

Vicolo Santa Maria, 15 - Matelica (MC)

Rappresentati dagli Avv.ti CARSETTI M. e RUSSO G. M.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. FUSARO S.

C.T.U. Geom. SANTARONI MARIO

1- INCARICO

A seguito nomina del Sig. Giudice Dott. Sergio Fusaro, il sottoscritto Santaroni Mario, Geometra, libero professionista, residente in Esanatoglia – via Sfercia 28, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri di Camerino con il n° 143 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Camerino, veniva convocato all'udienza del 27/04/2011 e in tale data prestando il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitogli inerente ai seguenti quesiti:

2- QUESITI

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria e verificata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, comma 2, C.P.C.:

- A) alla esatta identificazione dell'immobile pignorato, fornendone una sommaria ma esauriente descrizione, contenente una succinta esposizione delle sue caratteristiche e la indicazione dei relativi confini, corredandola altresì della planimetria e di una documentazione fotografica relativa al suo esterno.

- B) alla identificazione catastale del medesimo, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per la emissione del decreto di trasferimento e segnalando le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali,

- C) nell'accertamento della effettiva proprietà, piena o per quota, del bene pignorato in capo al debitore esecutato, precisando se il medesimo sia gravato o meno da locazioni, affitti, canoni, usufrutto, servitù ovvero altri diritti reali ed in genere, da formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale di cui all'art. 173, comma 1, n° 4 disp. Att. C.P.C., destinati a restare a carico dell'acquirente, o non disponibili a quest'ultimo e specificando se esso risulti comunque occupato da terzi diversi dal debitore esecutato,

- D) alla determinazione del valore di mercato dell'immobile procedendo alla stima del medesimo tenuto conto dell'incidenza dell'eventuale usufrutto o di altri diritti reali, al netto delle spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti su di esso, previa verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

- E) nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione di più lotti, da identificarsi compiutamente mediante la specifica indicazione dei rispettivi confini, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto sul D) e descrivendo le operazioni da svolgere per procedere al frazionamento con l'indicazione del relativo costo.

3. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

In adempimento all'incarico conferito dal Tribunale di Camerino, il sottoscritto Geom. Mario Santaroni con studio ad Esanatoglia in Via Borgo Santa Caterina, 2, iscritto all'Albo dei Geometri al n° 143 dopo aver eseguito rilievo ed esamina dell'immobile oggetto di Esecuzione previe visite e sopralluoghi con misure e rilievi fotografici, visure presso l'ufficio del Territorio di Macerata, visure presso l'ufficio tecnico, del Comune di Matelica (Mc), la Conservatoria RR.II. di Macerata, la ricerca degli atti, oltre agli accertamenti utili e necessari per determinare i valori economici, le indagini di mercato per le necessarie operazioni di conteggi e istruttoria, espone le conclusioni cui è pervenuto nella relazione depositata in originale e n° 2 copie.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Presso la cancelleria del Tribunale di Camerino il sottoscritto ha avuto la possibilità di esaminare e di ritirare copia fotostatica dell'atto di pignoramento.

Come risulta dal verbale di visita allegato alla presente, è stata effettuata una visita di sopralluogo ai beni oggetti di pignoramento.

Nel corso della visita sono state ritratte fotografie dell'esterno dell'immobile; le fotografie sono state numerate in un fascicolo denominato "Documentazione Fotografica" allegato alla presente.

Per tutti i vani è stato curato minuziosamente il rilievo sia dei dati dimensionali che dei dati

[REDACTED], a seguito di rogito del Notaio. Lorenzo Valeri in data 09/08/2001 - Repertorio n° 18602, trascritto all'Ufficio di Registro di Tolentino il 05/09/2001.

Dall'acquisizione della planimetria catastale si evince che l'immobile necessita di nuova planimetria a variante dell'attuale, poiché in essa non sono stati riportati i cambiamenti eseguiti nell'immobile a seguito dei lavori di restauro, riparazione dei danni e di miglioramento sismico dell'edificio, dopo gli eventi sismici del 26 Settembre 1996; cambiamenti eseguiti con interventi di demolizione di alcuni tramezzi interni per trasformare tre vani (corridoio, retro cucina e cucina), in un vano unico adibito a cucina - salotto (Vedasi allegato E).

5.3 - Quesito C)

Accertare l'effettiva proprietà, piena o per quota, del bene pignorato in capo al debitore esecutato, precisando se il medesimo sia gravato o meno da locazioni, affitti, canoni, usufrutto, servitù ovvero altri diritti reali ed in genere, da formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale di cui all'art. 173, comma 1, n° 4 disp. Att. C.P.C., destinati a restare a carico dell'acquirente, o non disponibili a quest'ultimo e specificando se esso risulti comunque occupato da terzi diversi dal debitore esecutato,

L'immobile come sopra riportato è intestato agli esecutati: **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** li **[REDACTED]** - c.f. **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** li **[REDACTED]** - c.f. **[REDACTED]**, con proprietà indivisa, in regime di comunione dei beni ed in ragione di un mezzo cadauno, non è gravata da locazioni o affitti in quanto casa di abitazione degli stessi, ed a quanto risulta al sottoscritto non è gravato da canoni, usufrutto, servitù o altri diritti reali mentre è solamente gravato da vincoli ed oneri di natura condominiale (pulizia e luce scale, assicurazione ecc.)

5.4 - Quesito E)

Nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione di più lotti, da identificarsi compiutamente mediante la specifica indicazione dei rispettivi confini, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto sul D) e descrivendo le operazioni da svolgere per procedere al frazionamento con l'indicazione del relativo costo.

L'unità immobiliare in questione non può essere suddivisa in lotti in quanto allo stato attuale costituisce un'unica unità immobiliare

5.5 - Quesito D)

Determinare il valore di mercato dell'immobile procedendo alla stima del medesimo tenuto conto dell'incidenza dell'eventuale usufrutto o di altri diritti reali, al netto delle spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti su di esso, previa verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Visto che il bene oggetto della presente perizia di stima, è posto nel Comune di Matelica, ed ubicato in pieno centro storico a pochi metri dalla piazza principale e dal Comune, lo scrivente CTU, vagliate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da periziare, i valori comparativi di mercato su compravendite di beni simili e di uguale classificazione, che hanno avuto luogo in zone limitrofe e nella zona stessa, esaminata la natura, la tipologia, la consistenza, il luogo e la superficie del bene esecutato, e, previa verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile può procedere alla determinazione del valore e alla stima dello stesso.

Valore Venale:

Una serie di indagini documentali svolte presso studi notarili, presso l'Ufficio del Registro e presso agenzie immobiliari operanti nel territorio, ha fornito dati di confronto relative a compravendite effettuate negli ultimi anni, in un arco di tempo in cui, con sufficiente approssimazione, si possono considerare non mutevoli le condizioni del mercato immobiliare e quindi i valori unitari accertati

possono essere tranquillamente assimilati al valore cercato.

Tenendo conto delle condizioni di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di consulenza e calcolando la superficie commerciale dell'immobile con i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale non tenendo in considerazione i muri interni e quelli esterni perimetrali si ritiene equo applicare i seguenti valori unitari:

Abitazione mq. 70,00 x € 1.600,00	= €	112.000,00
Scale esclusive mq. 9,60 x € 1.000,00	= €	9.600,00
Totale Valore Venale	= €	121.600,00

Valore estrinseco o stima a reddito:

Visto il luogo dove è situato, in pieno centro storico, si ritiene che detto immobile possa produrre il seguente reddito netto annuo:

Abitazione = € 250,00 (reddito mensile)

€ 250,00 x 12 = € 3.000,00 (reddito annuo)

Tale reddito capitalizzato al saggio del 2,5% darà una capacità cauzionale di

€ 3.000,00 : 0,025 = € 120.000,00

Valore intrinseco o a costo di costruzione:

Costruzione a nuovo mc. 240 x € 600,00	= €	144.000,00
Detrazione per vetustà 0,84% € 144.000,00 x 0,84%	= €	52.500,00
Totale	= €	120.960,00

Valore medio:

Valore Venale	= €	121.600,00
Valore Estrinseco	= €	120.000,00
Valore Intrinseco	= €*	120.960,00
Totale Valori	= €	362.560,00

Valore medio € 362.560,00 : 3 = € 120.853,33

Arrotondabile con lecita approssimazione a: € 121.000,00 (euro CENTOVENTUNOMILA/00)

Giudizio di stima

Il sottoscritto tecnico, tenuto conto dei risultati ottenuti mediante i criteri estimativi adottati e di quanto altro possa comunque influire sul giudizio di stima, ritiene di poter attribuire agli immobili in esame il seguente valore effettivo:

€ 121.000,00 diconsi Euro CENTOVENTUNOMILA/00

La somma di cui sopra dovrà essere decurtata per per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene in oggetto di € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, più € 895,00 per diritti di Conservatoria (importo derivato dalla percentuale diritti pari a 0,50% moltiplicato € 179.000,00. somma iscritta a garanzia), più spese tecniche o notarili.

CONCLUSIONI

Con la presente il sottoscritto ritiene di aver ottemperato in ogni suo punto al gradito mandato conferitogli, mettendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti su quanto trattato nella relazione.

Con osservanza

Esanatoglia, lì 29/06/2011

Depositato in Cancelleria:

Camerino, lì 20 SET. 2011

Il Funzionario Giudiziario
Sauro CIPOLLETTI

II C. T. U.
Circolo Circondariale
Geometri e Geometre
di Camerino

Iscrizione Albo
N. 143

Geometra
Mario Santaroni

ALLEGATO A

Verbale inizio operazioni peritali

Oggi 27 Giugno.2011 alle ore 16,00 in Matelica, Via di Santa Maria, in conformità a quanto stabilito dal giudice istruttore all'udienza del 27 Aprile 2011, hanno avuto inizio le operazioni peritali alla causa: civile (Esec. Imm.re promossa da Banca delle Marche contro [redacted] e [redacted])

Sono presenti oltre al C.T.U, geometra Mario Santaroni e le parti in persona :

- [redacted], nato a [redacted] li [redacted] - c.f. [redacted] e [redacted], nata a [redacted] li [redacted] - c.f. [redacted]

Viene data lettura del quesito dal C.T.U.

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria e verificata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, comma 2, C.P.C.:

- A) alla esatta identificazione dell'immobile pignorato, fornendone una sommaria ma esauriente descrizione, contenente una succinta esposizione delle sue caratteristiche e la indicazione dei relativi confini, corredandola altresì della planimetria e di una documentazione fotografica relativa al suo esterno.
- B) alla identificazione catastale del medesimo, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per la emissione del decreto di trasferimento e segnalando le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali,
- C) nell'accertamento della effettiva proprietà, piena o per quota, del bene pignorato in capo al debitore esecutato, precisando se il medesimo sia gravato o meno da locazioni, affitti, canoni, usufrutto, servitù ovvero altri diritti reali ed in genere, da formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale di cui all'art. 173, comma 1, n° 4 disp. Att. C.P.C., destinati a restare a carico dell'acquirente, o non disponibili a quest'ultimo e specificando se esso risulti comunque occupato da terzi diversi dal debitore'esecutato,
- D) alla determinazione del valore di mercato dell'immobile procedendo alla stima del medesimo tenuto conto dell'incidenza dell'eventuale usufrutto o di altri diritti reali, al netto delle spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti su di esso, previa verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica
- E) nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione di più lotti, da identificarsi compiutamente mediante la specifica indicazione dei rispettivi confini, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto sul D) e descrivendo le operazioni da svolgere per procedere al frazionamento con l'indicazione del relativo costo.

I signor/i a nome della parte attrice/convenuta, chiede di riportare nel presente verbale quanto segue: "....."

Dopo ciò si iniziano le operazione peritali sull'immobile in esecuzione (rilievi fotografici, misurazioni, ecc.)

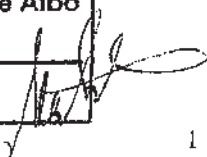
Alle ore 18,30 avendo terminato di eseguire i rilievi del caso, il C.T.U. avendo terminato di eseguire i rilievi ed i lavori del caso, chiude il verbale ed i lavori.

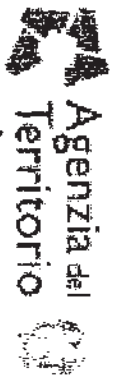
Collegio Circondariale
Geometri e Geometri Laureati
di Camerino

Geom. Mario Santaroni

Iscrizione Albo
9 N. 143

Geometra
Mario Santaroni





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2011

Data: 21/06/2011 - Ora: 12:26:23

Visura n.: MC0134309 Pag: 1

Fine

Parti della richiesta

Comune di MATELICA (Codice: F051)
Provincia di MACERATA

Catasto Fabbricati

Foglio: 54 Particella: 266 Sub.: 16

Unità immobiliare

N. DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Milzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urban	54	266	16	Cens.	Zona	A/4	3	4,5 vani	Euro 267,27 L. 517,500

Indirizzo VICOLO SANTA MARIA n. 15 piano 2°

INTERESTATI

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

N. 1 (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2 (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/06/2001 Trascrizione n. 8153 - (2001) in atti del 05/09/2001 (protocollo n. 131952) Repertorio n. 18602 Rogante: DOTT. CRISTINA VALERI Sede: MATELICA (CON) VENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

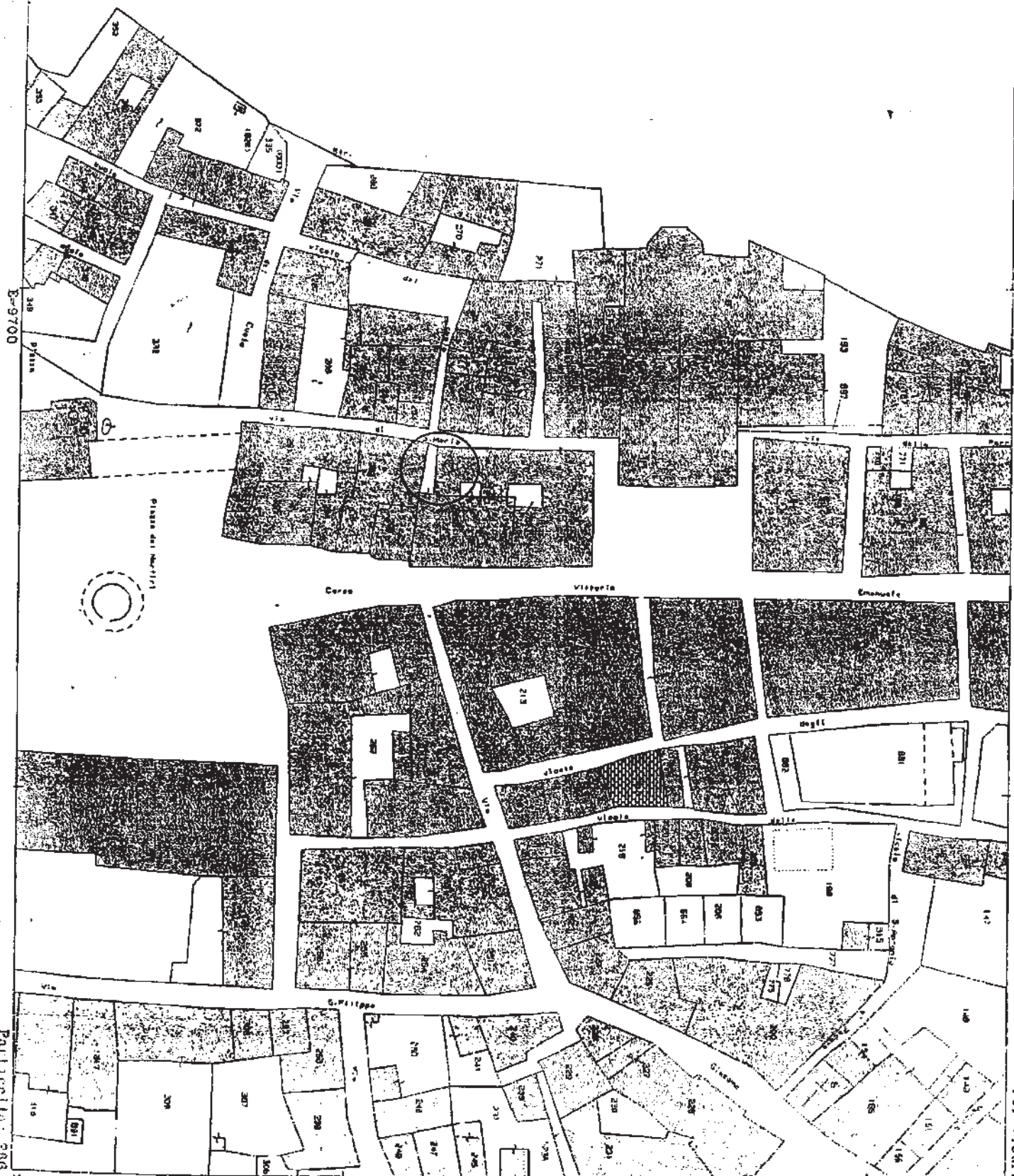
Relascio da Ufficio Provinciale di MACERATA Richiedente: SANTARONI

ALLEGATO B

N=17300

ALLEGATO C

Ufficio Provinciale di MACERATA - Direttore: SABATINELLI MARIO



E-9700

Particellari: 206

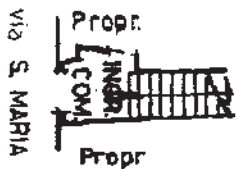
Per VISURA

Calcolo dei Fabbricati - Situazione al 31/06/2011 - Comune di MATELICA (FC51) - Foglio: 54 Particella: 200 - Subalterno 16 >

VIA LOLO SANTA MARIA n. 15 piano: 2,

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PROT. No
	19/03
	556/11a



VIA S. MARIA

PIANO
TERRA



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Completato dal Geom. GAUDIO BRUNETTI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

~~Atto~~ ~~Decreto~~ di C.A.MERINO

DATA 12 Dic. 1991

Firma:

ALLEGATO D

Data press. pubblicazione: 20/01/1978 - Data: 21/06/2011 - n. MCO134307 - Richiedente SANTARONI
Tolschede L. Formato di acq.: A3(297x420) - Formato di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

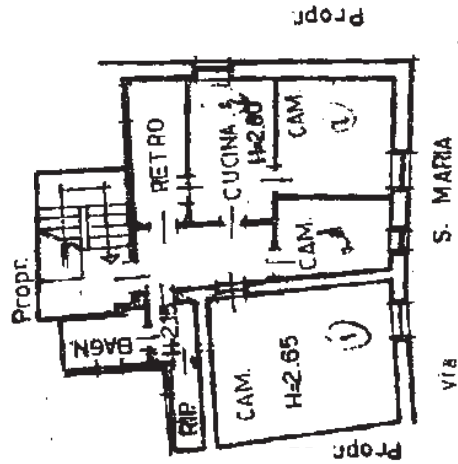
18. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1998, N. 4451

Via S. MARIA 45

MATELICA

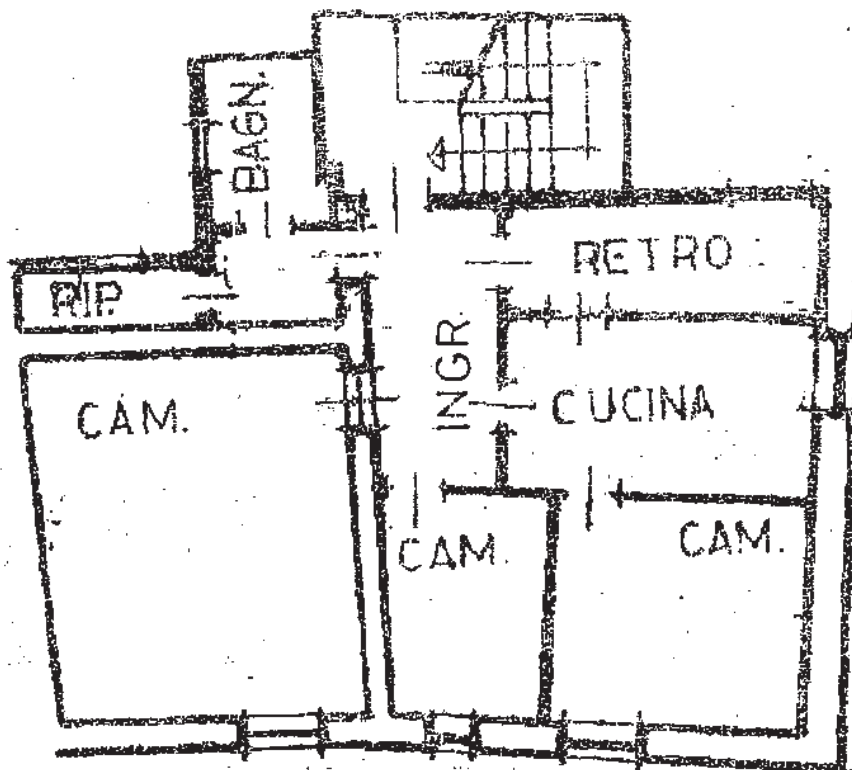
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MATELICA
Ditta [redacted] ved. [redacted] NATA A [redacted] IL [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA

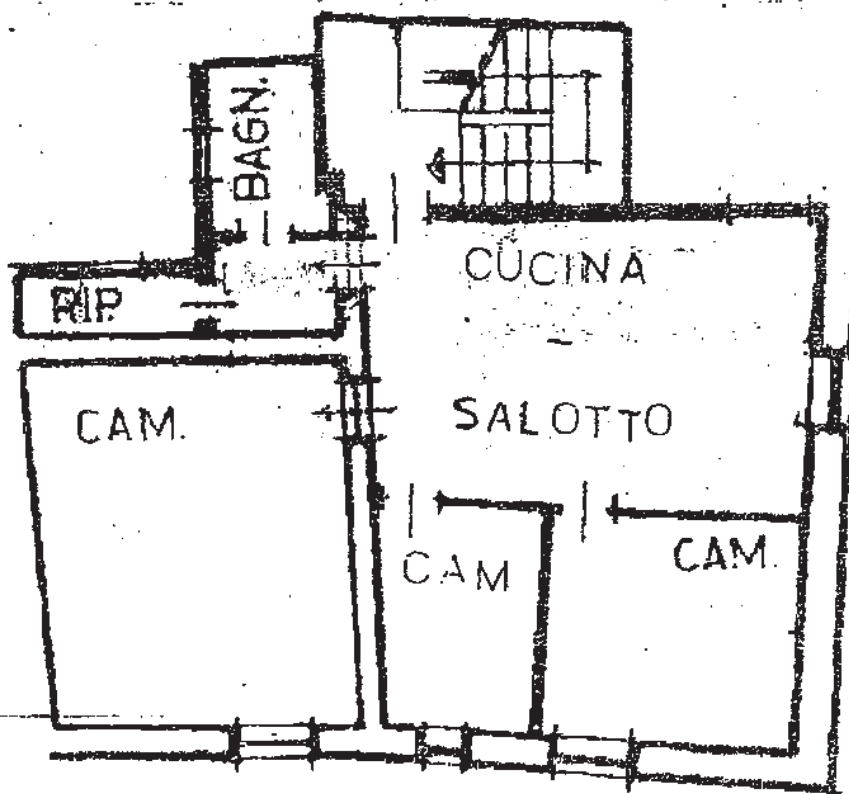


PIANO
SECONDO

ALLEGATO E



SITUAZIONE PLANIMETRICA ESISTENTE



NUOVA SITUAZIONE DOPO LE MODIFICHE