



## **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

qualitativi, quali le caratteristiche sia estrinseche di esposizione, decoro e accessibilità, che intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene; sono state effettuate inoltre le seguenti visite:

n° 1 visite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata

n° 1 visita presso l'Ufficio del Territorio di Macerata

n° 1 visite presso gli Uffici Comunali di Matelica

E' stata inoltre verificata la conformità dei beni alle destinazioni previste dai vigenti strumenti urbanistici e alla situazione catastale.

In base agli elementi acquisiti nel corso delle indagini e dei rilievi effettuati posso dare una risposta compiuta alle domande poste.

## **5. RISPOSTA AI QUESITI:**

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

**5.1 - Quesito A - 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.**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento inserito una serie di vecchi edifici posti nel pieno centro storico del Comune di Matelica (Mc), uniti catastalmente in un'unica particella compresa tra Corso V. Emanuele e Via Santa Maria.

Con ingresso condominiale in Via Vicolo Santa Maria n° 15, è posto al secondo piano di un edificio composto da due appartamenti e garage al piano terra, è in ottimo stato di manutenzione e conservazione è formato da: una cucina -salotto, due camere da letto, una piccola camera adibita a studio e da un disimpegno dal quale si accede al bagno e ad un ripostiglio, ha inoltre in proprietà esclusiva le ultime due rampe di scale per accedere all'abitazione che fungono anche da ingresso all'appartamento.

L'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia e salvavita, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con caldaia muraria interna, finestre in legno color noce, fornite di vetro-camera e munite di persiane in legno verniciato, tutti i pavimenti sono in laminato di parquet ad eccezione del bagno che è in gres ceramicato così come il rivestimento dello stesso, portato sino ad un'altezza di circa 2,00 ml., le porte, forse unico neo, sono vecchie in legno tamburato verniciato, le pareti sono intonacate e tinteggiate

Anche l'esterno dell'edificio è ben curato e in ottimo stato di conservazione e manutenzione come si evince anche dalla documentazione fotografica. .

Le strutture verticali dell'edificio sono in muratura e rifinita nella parte esterna con mattoni lasciati a faccia vista, le strutture orizzontali principali sono eseguite con travature principali in legno, quindi da travicelli, pannelle, sovrastante cordolo di collegamento in ferro, rete e massetto in cemento, il solaio di copertura è in legno e la copertura in coppi.

Nel complesso l'immobile ha un aspetto gradevole.

Confini: Vicolo Santa Maria, proprietà Pellegrini e proprietà Pettinelli da più parti, salvo altri.

## **5.2 - Quesito B)**

**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,**

Il bene oggetto dell'Esecuzione immobiliare come esattamente specificato nell'atto di pignoramento è censito nel N.C.E.U. del Comune di Matelica al Foglio n. 54 - part. 266 sub. 16 - categoria A/4 - classe 3 - Vani 4,5. - reddito € 267,27:

Tale proprietà risulta pervenuta agli esecutati con atto di compravendita dal signor 

**[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 gravata da canoni, usufrutto, servitù o altri diritti reali mentre è solamente gravata 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
<b>Totale Valore Venale</b>	<b>= €</b>	<b>121.600,00</b>

#### 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
<b>Totale</b>	<b>= €</b>	<b>120.960,00</b>

#### 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, li 29/06/2011

Depositato in Cancelleria:

Camerino, li 20 SET. 2011

Il Funzionario Giudiziaro  
Saura CIPOLLETTI



# 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.

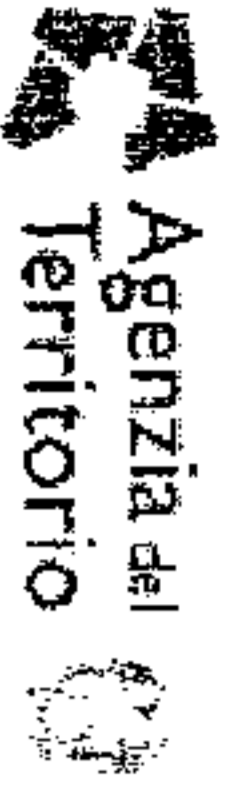
Collegio Circondariale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Camerino

**Geom. Mario Santaroni**

Iscrizione Albo  
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 Page 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			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbani	54	266	16	Cens. Zona		A/4	3	4,5 vani	Euro 267,27 L. 517,500	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: VICOLO SANTA MARIA n. 15 primo ?

### INTERESTATI

N. 1

#### DATI ANAGRAFICI

#### CODICE FISCALE

#### DIRITTI E ONERI REALI

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

DATI DENIVATI DA  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/06/2011 Trascrizione n. 8153 L. 17/06/11 in atti dal 05/09/2011 (protocollo n. 131952) Repertorio n. 18602 Rogante: DOTT. [redacted] (ORRINZO)  
VALERI Sede: MATELICA CON AVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

Rilasciato da: Ufficio Provinciale di MACERATA Richiedente: SANTARONI

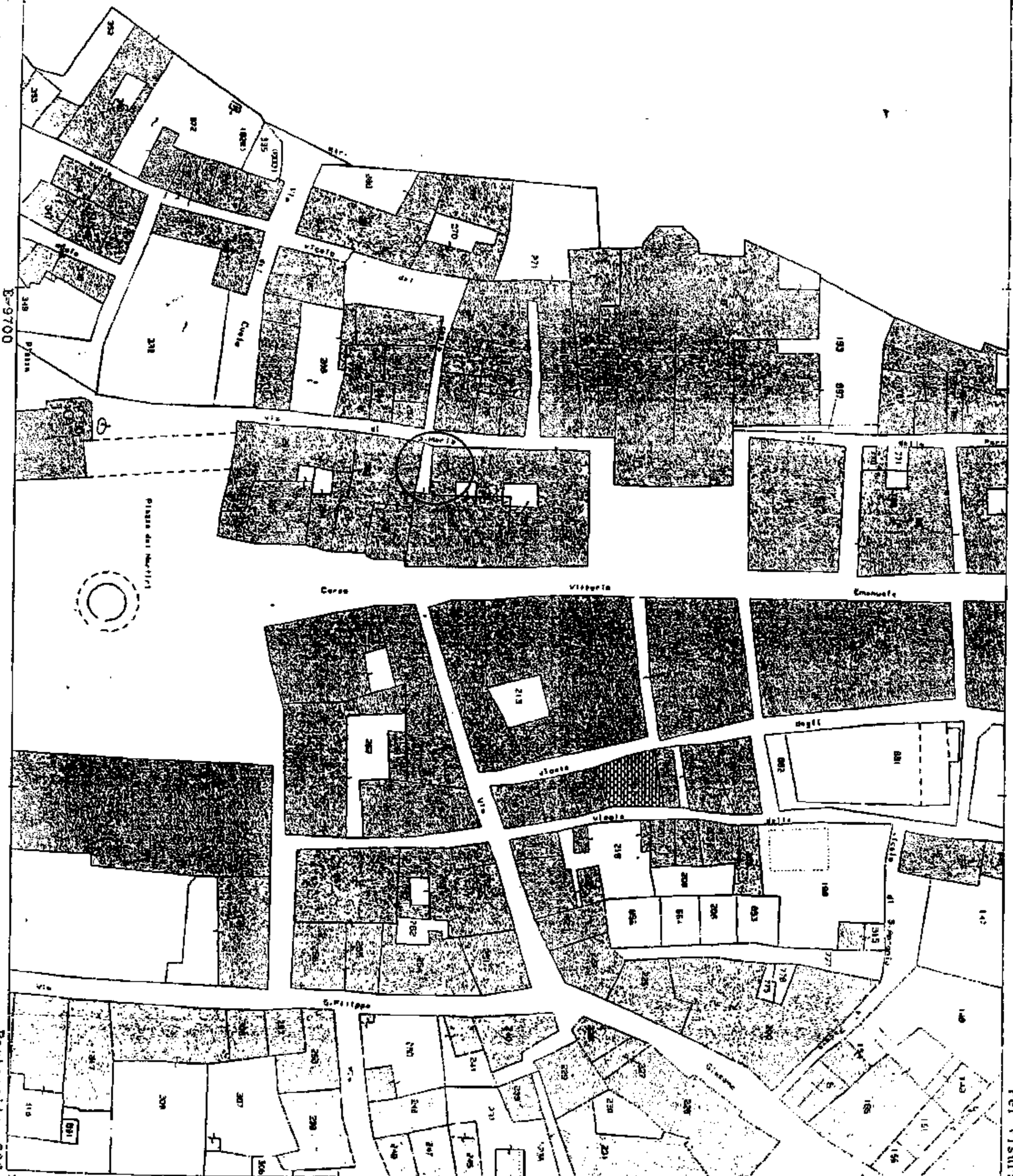
# ALLEGATO



N=17300

# ALLEGATO C

Ufficio Provinciale di MACERATA - Direttore: SABBATINELLI MARIO

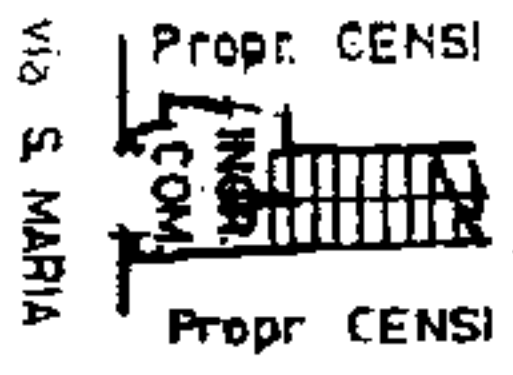




Calcolo dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2011 - Comune di MATELICA (F051) - < Foglio: 54 Particella: 200 - Subalterno 16 >

Data prescrizione: 20/01/1978 - Data: 21/06/2011 - n. MCC0134307 - Richiedente SANTARONI  
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Formato di scala: 1:1  
Mittina Planimetria in atti

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	PROT. No
	12/02/11
	556/11



PIANO  
TERRA



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Compilata dal Geom. GIACCO BIANCHI  
(Tracc. con i segni del settore)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

del ~~Distretto~~ di CAVERNO

DATA 12 Dic. 1991

Firma:

# ALLEGATO D

# OLAGETIV

Lire 50

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 442

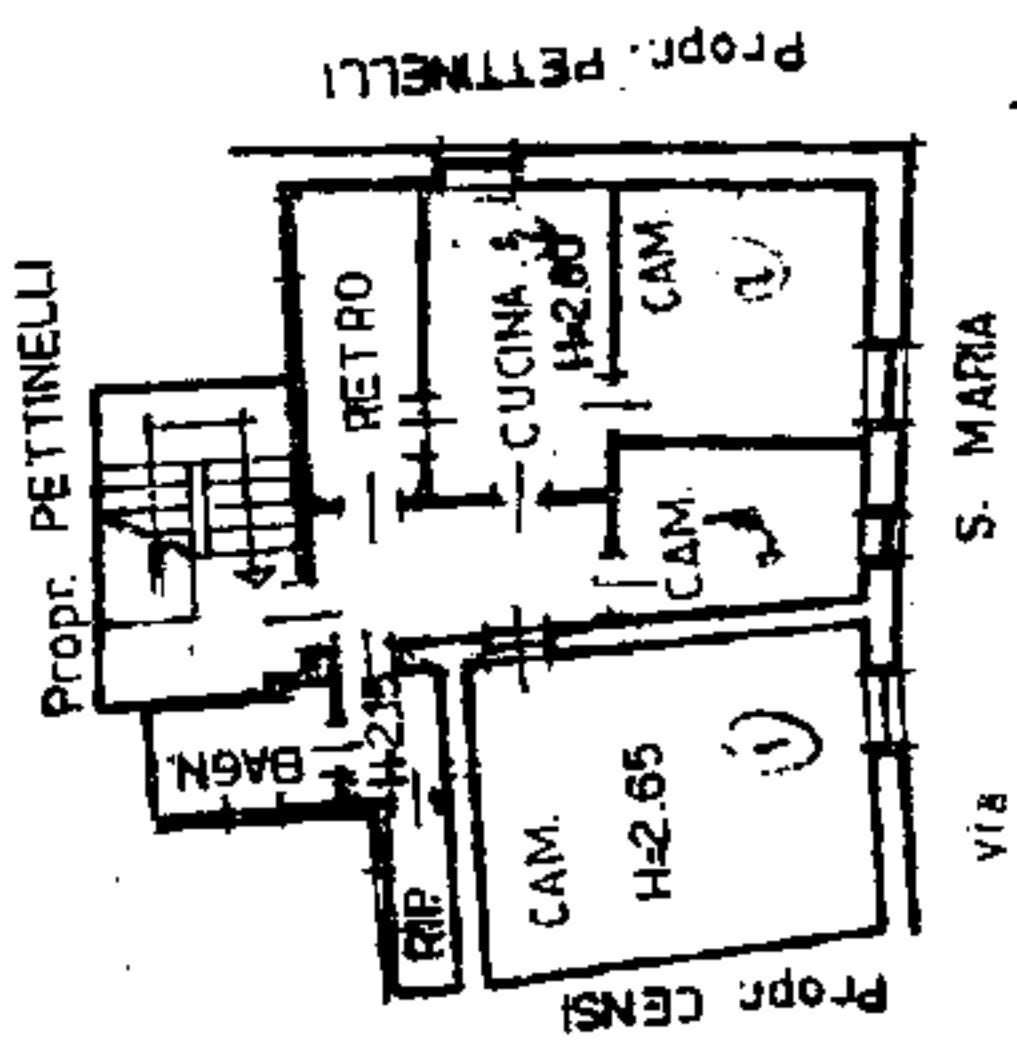
Via S. MARIA 45

MATELICA

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MATELICA

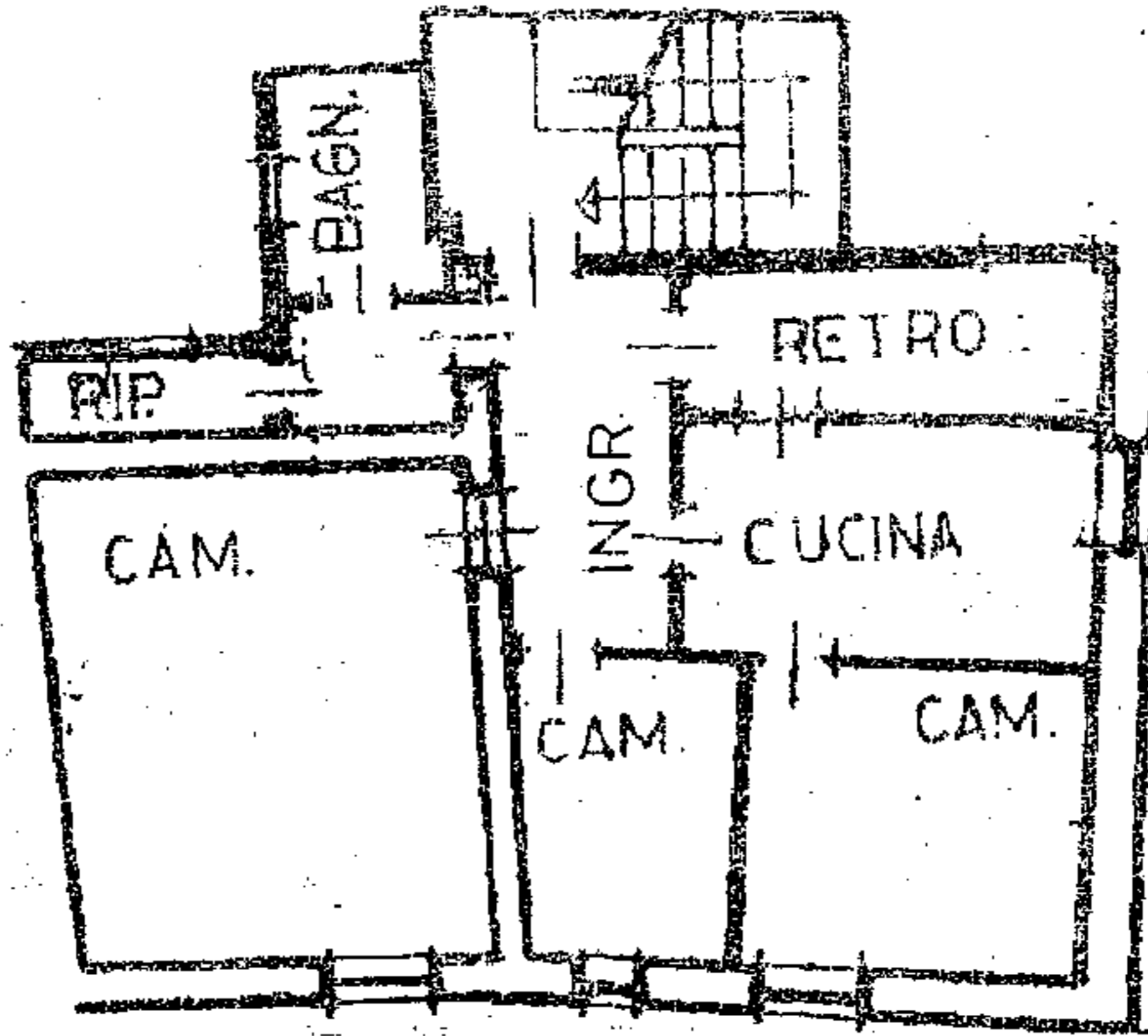
Ditta [redacted] NATA A [redacted] IL [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA

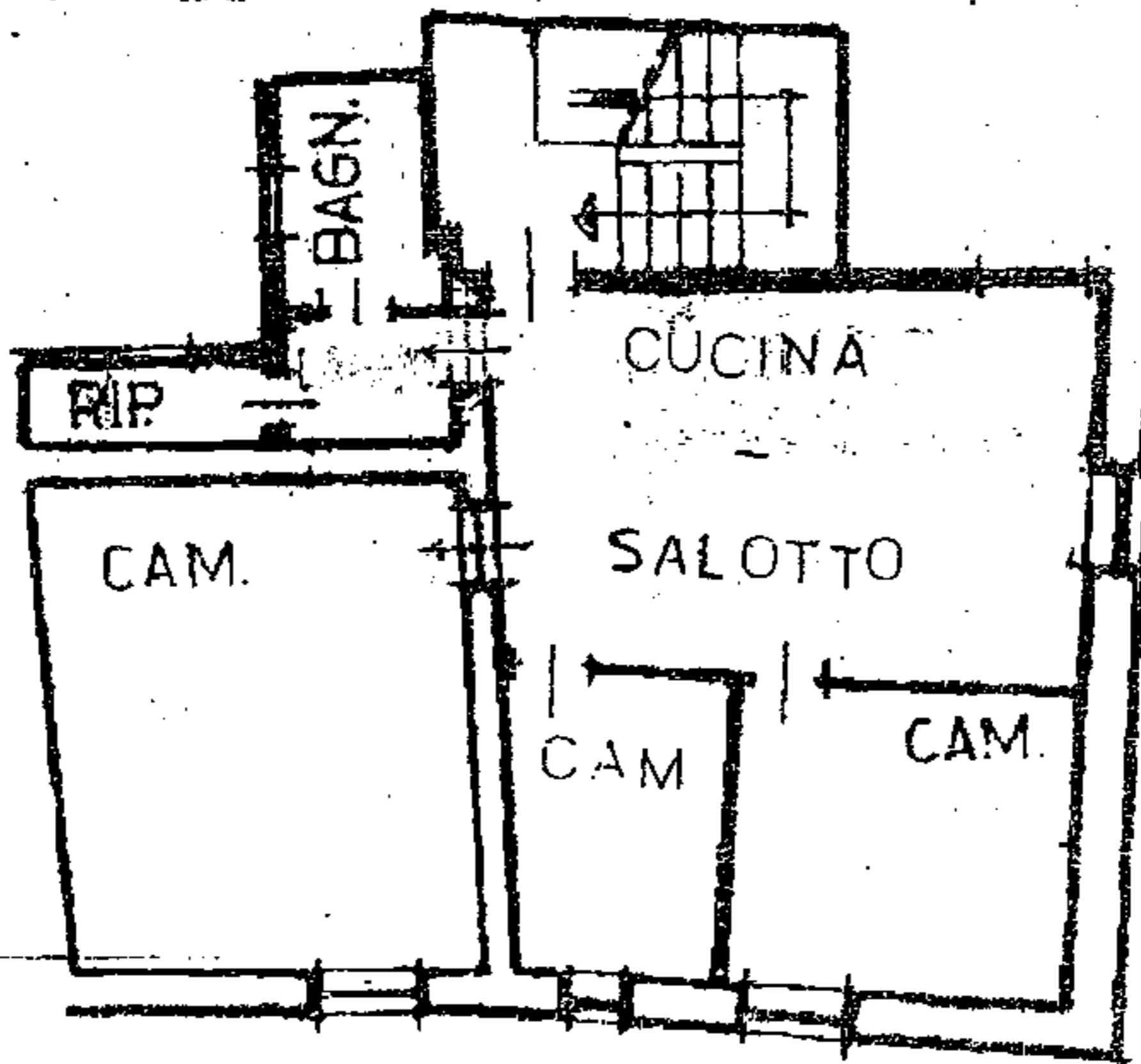


PIANO  
SECONDO

# ALLEGATO E



SITUAZIONE PLANIMETRICA ESISTENTE



NUOVA SITUAZIONE PROPOSTA