

**Oggetto:** ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3/2010

**Giudice E.:** DOTT. EGIDIO DE LEONE

**Promossa da:** ERIS FINANCE S.R.L.

**Contro:** *OMISSIS*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il Consulente Tecnico: Arch. Andrea Merli

Sant'Angelo in Vado, 15 settembre 2011

## **Premessa**

Con ordinanza pronunciata in data 13 maggio 2011 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Egidio de Leone, nominava il sottoscritto Dr. Arch. Andrea Merli con studio in Sant'Angelo in Vado alla Via Conciatori, 50, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 278, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 7/2010, invitandolo a comparire il giorno 31 maggio 2011 per il giuramento di rito e l'affidamento dell'incarico che testualmente recita:

### *Mandato*

*Provvedere alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva di confini e dati catastali;*
- 2. una sommaria descrizione del bene;*
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carica dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati, o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7. il regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato, previa acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;*
- 8. l'elenco degli eventuali creditori iscritti;*
- 9. la stima commerciale dei beni pignorati, eventualmente proponendo la formazione di più lotti, ove appaia conveniente per la loro vendita;*
- 10. nel caso si tratti di quota indivisa, la stima della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise, nonché la comoda divisibilità dei beni con formulazione di ipotesi di divisione in natura o con conguaglio.*

### **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Il sottoscritto Arch. Andrea Merli, ha dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 07.06.2011, comunicando alle parti per mezzo di lettera raccomandata. Contestualmente ha provveduto a effettuare le indagini richieste presso i competenti uffici comunali, ed ha eseguito le visure ipo-catastali necessarie.

**Quesito 1.**

*Identificazione del bene, comprensiva di confini e dati catastali.*

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 04.02.2010 al n. 463 reg. part. a favore della società "Eris Finance" S.r.l. identifica i seguenti beni:

**Catasto terreni del Comune di Urbino**

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Sup. (m<sup>2</sup>)</u>	<u>R.D. €.</u>	<u>R.A. €.</u>
64	45	Seminativo	4	1.678	3,03	3,03
64	46	Semin. Arbor.	4	14.477	41,12	37,38
64	47	Seminativo	3	3.469	9,85	10,75
64	48	Incolto prod.	U	611	0,06	0,03
64	49	Pascolo cesp.	U	844	0,22	0,13
64	50	Semin. Arbor.	4	5.504	15,63	14,21
64	51	Seminativo	3	3.251	9,23	10,07
64	53	Prato	2	961	0,79	0,74
64	54	Semin. Arbor.	3	21.242	71,31	65,82
64	55	Pascolo	1	1.151	0,71	0,36
64	56	Semin. Arbor.	6	81.731	189,95	189,95
64	57	Incolto prod.	U	11.921	1,23	0,62
64	58	Pascolo	2	15.880	6,56	3,28
64	59	Incolto prod.	U	1.197	0,12	0,06
64	83	Seminativo	4	2.543	4,60	4,60
64	85	Pascolo	2	2.585	1,07	0,53
105	29	Seminativo	4	3.074	5,56	5,56

Confinante con Banci, Gnassi, + altri.

**Catasto fabbricati del Comune di Urbino**

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Subalterno</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rend. Catastale €.</u>
64	109	1	A/3	1	Vani 16	661,06
64	109	2	C/6	1	mq. 149	561,75

Confinante con la stessa proprietà

Intestati a:

- *omissis* per l'intera proprietà

## **Quesito 2.**

*Sommatoria descrizione del bene.*

### **Consistenza degli immobili.**

I beni oggetto delle esecuzioni immobiliari sono ubicati in Comune di Urbino in località Montecalende alla Via Ca' Ciccoccia, 23. Dal capoluogo distano complessivamente circa otto chilometri, e si raggiungono percorrendo per circa due chilometri di strada bianca dalla frazione di Castel Cavallino.

I beni in oggetto consistono in un fabbricato urbano su tre piani e relativo scoperto di mq. 615 (individuato al subalterno 3 come bene comune non censibile ai sub. 1 e 2) e terreni agricoli per complessivi ha. 17.21.19.

### **Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 64, mapp. 109 sub. 1 e 2.**

Trattasi di un fabbricato realizzato a metà degli anni settanta (più probabilmente in luogo di un vecchio stabile) e soggetto successivamente a lavori di ristrutturazione fino ad arrivare all'attuale consistenza. La struttura portante è in muratura, mista a C.A. con solai in latero-cemento, la copertura a falde con manto di tegola canadese; esternamente le pareti sono rifinite con intonaco al civile. Gli infissi esterni, finestre e persiane, sono in legno a vetro singolo al piano terra, con vetro camera al piano primo ed in generale necessitano di una accurata manutenzione. Gli impianti sono funzionanti, in particolare, l'impianto termico è alimentato a gas Gpl, con impianti autonomi per i piani terra e primo.

Il subalterno 1 identifica i piani terra e primo adibiti a residenza anche se realmente individua tre unità distinte ed indipendenti.

Piano Terra è composto da un ampio locale soggiorno, dalla cucina, un locale studio, due camere e doppio servizio, oltre a un'ampia terrazza sul fronte di mq. 49,30 ed un balcone sul retro di superficie pari a mq. 12,50. La superficie commerciale di detto piano è pari a mq. 150,51. Internamente, l'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione accettabile con finiture di basso pregio, le pareti sono intonacate, i pavimenti in ceramica, le porte in legno tamburato.

Piano Primo si accede attraverso una scala in ferro esterna, è composto di fatto da due appartamenti speculari, anche se al catasto sono parte integrante del subalterno 1 con il piano terra. Sono costituiti da ingresso comune, zona giorno costituita da cucina e pranzo (l'appartamento a destra è formato da un unico ambiente), disimpegno, due camere da letto e servizio igienico, sono presenti inoltre due balconi sul fronte e sul retro del fabbricato. La zona giorno dell'unità a destra è formata da un unico ambiente, mentre in quella a sinistra è stato ricavato un vano adibito a cucina; tale divisione non è presente né sul progetto depositato in comune né nelle planimetrie catastali. La superficie commerciale complessiva del piano primo è pari a mq. 150,51, quella dei balconi mq. 25,20. Internamente, gli appartamenti sono rifiniti decorosamente, con pavimenti in ceramica monocottura porte in legno tamburato, anche se sono ben evidenti delle infiltrazioni di acqua meteorica in alcuni punti del soffitto che necessita di accurata revisione.

Il subalterno 2 al piano seminterrato è formato da ampio locale ripostiglio su cui è ubicato un forno a legna, un locale deposito, un garage (sia al catasto che in comune tale locale è suddiviso in due garages ed un locale ripostiglio), un ripostiglio, zona lavanderia, un bagno e centrale termica. I vani sono rifiniti con mattonelle in ceramica monocottura, pareti intonacate. La superficie commerciale del piano seminterrato è pari a mq. 201,51.

In conclusione chi scrive ritiene che il fabbricato nel suo complesso sia in condizioni accettabili ma necessita di una serie di manutenzioni.

### **Terreni agricoli.**

Trattasi di un fondo agricolo di estensione complessiva pari a ha. 17.21.19, per la sua totalità si presenta con una certa acclività, pertanto la sua coltivazione risulta non sempre agevole.

Una parte di questo terreno identificato con i mappali 50-51-52 (ora 109)- 53-54-58-56 parte, per una superficie complessiva di ha. 06.20.05, con atto Notaio Pasquale Venturini in data 19.05.1976-Re. 511, è stato vincolato a verde a favore del Comune di Urbino allo scopo di garantire l'indice di edificabilità previsto dal P.R.G.

Il Piano Regolatore in vigore, classifica tali aree come "Territorio extraurbano" (Zona E ai sensi del D.I. 1444/68), ed è soggetto alle "Norme Tecniche di Attuazione, elaborato III, A1, art. 16-17, parte IV relativa alle norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano" e parte VII "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane", come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

### **Quesito 3.**

*Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio anagrafe del Comune di Urbino, il fabbricato oggetto della presente esecuzione sito in Via Ca' Cicoccia, 23 - Loc. Montecalende è la residenza dell'esecutato e di sua moglie.

Per quanto attiene i terreni, risulta in essere un contratto di affitto agrario in data 4 gennaio 2005 della durata di anni 16, con il quale l'esecutato ha affittato alla moglie i seguenti mappali: 45, 46, 50, 54, 56 di cui il foglio 64 (pari a Ha. 12.46.32) oltre al mappale 60 che pur di proprietà non è interessato dalla presente esecuzione.

I mappali 47, 48, 49, 51, 53, 55, 57, 58, 59 83, 85, di cui il foglio 64 e il mappale 29 di cui il foglio 105 risultano nel pieno possesso dell'esecutato.

A tal uopo si allegano Certificati di Residenza e Stato di Famiglia oltre al contratto di affitto sopra menzionato.

### **Quesito 4.**

*Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carica dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;*

I mappali 50-51-52 (ora 109)- 53-54-58-56 parte, per una superficie complessiva di ha. 06.20.05, con atto Notaio Pasquale Venturini in data 19.05.1976-Re. 511, è stato vincolato a verde a favore del Comune di Urbino allo scopo di garantire l'indice di edificabilità previsto dal P.R.G.

**Quesito 5.**

*Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati, o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non risultano presenti formalità, vincoli ed oneri, di qualsiasi natura.

**Quesito 6.**

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Urbino risulta quanto segue:

- il fabbricato distinto con la particella 109 sub. 1 e 2, è stato edificato con i seguenti provvedimenti:
  - in data 14.03.1974 è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Urbino Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili prot. 2944 Pratica n. 44/74 relativo alla "Costruzione di una casa rurale".
  - In data 11.06.1976 è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Urbino Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili prot. 5093 Pratica n. 72/76 relativo al "Restauro e riattamento casa Colonica".
  - In data 11.09.1991 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 130/91 "per lavori di straordinaria manutenzione relativi al cambio d'uso di un magazzino e deposito mangimi..."
  - In data 07.07.2001 è stato comunicato l'inizio dei lavori relativi alla "modifica di alcuni divisori interni" ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85.
  - In data 06.11.2002 con lettera prot. 3140 il Comune di Urbino rilasciava per silenzio assenso l'abitabilità relativa alle due unità immobiliari.
  - In data 13.07.2001 il Dirigente del servizio Urbanistica del Comune di Urbino ha rilasciato Autorizzazione n. 98 relativa all'installazione di un deposito G.P.L. interrato.

In base a quanto sopra esplicitato il fabbricato oggetto della presente esecuzione risulta urbanisticamente in regola, ad eccezione delle modifiche interne già menzionate relative alla realizzazione di un vano adibito a cucina all'interno del tinello al piano primo e alla demolizione di due tramezzi nel garage al piano interrato.

Da segnalare che esternamente è presente un modesto manufatto non ultimato parzialmente interrato in pessime condizioni manutentive di cui non risulta alcuna pratica edilizia.

Il terreno distinto al foglio 64 mappali 45-46-47-48-49-50-51-53-54-55-56-57-58-59-83-85-109 e al foglio 105 mappale 29, in base al P.R.G. vigente è classificato come "territorio extraurbano" (zona E ai sensi del D.I. 1444/'68). Per le specifiche si allega il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal responsabile del servizio edilizia del Comune di Urbino.

**Quesito 7.**

*Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato, previa acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.*

L'esecutato *omissis*, come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio ha contratto matrimonio con la sig. *omissis*, il 09.12.1967 in regime di comunione dei beni.

Si allega l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli.

**Quesito 8.**

*Elenco degli eventuali creditori iscritti;*

In base alle ispezioni ipotecarie aggiornate al 05.09.2011, a carico di *omissis* e gravanti sugli immobili in oggetto, e di seguito riportati:

- Comune di Urbino  
Catasto terreni  
Foglio 64 particelle 45-46-47-48-49-50-51-53-63-83-85  
Foglio 105 particella 29  
Foglio 64 particella 52 (fabbricato rurale)

risulta quanto segue:

**N. 445 del 13/06/1992**

A favore di: CREDITO ROMAGNOLO S.P.A.

Con sede in Bologna

Contro: *Omissis*

Titolo Ipoteca volontaria di £ 200.00.000 a garanzia di un mutuo di £ 100.000.000 in 10 anni

**N. 261 del 17/04/1993**

A favore di: CREDITO ROMAGNOLO S.P.A.

Con sede in Bologna

Contro: *Omissis*

Titolo Ipoteca giudiziale di £ 300.00.000 a fronte di decreto ingiuntivo di £ 267.413.228

**N. 731 del 15/10/1993**

A favore di: DE AGOSTINI MARIO

Nato ad Ariano Polesine il 09.02.1940

Contro: *Omissis*

Titolo Ipoteca giudiziale di £ 180.00.000 a fronte di decreto ingiuntivo di £ 114.640.850

**N. 1103 del 14/09/2001**

A favore di: Società SE.R.I.T. S.P.A.

Con sede in Pesaro

Contro: *Omissis* per la quota di 1/2 dei beni sopradescritti

Titolo Ipoteca legale di £ 56.471.000 a fronte di un debito di £ 17.814.879

**N. 203 del 12/02/2009**

A favore di: EQUITALIA MARCHE S.P.A.

Con sede in Ancona

Contro: *Omissis* su terreni distinti al foglio 64 particelle 46-47-54

Titolo Ipoteca legale di £ 39.583,48 a fronte di un debito di € 39.583,48

### **Trascrizioni contro**

**N. 4061 del 12/09/2001**

Titolo Fondo patrimoniale

**N. 463 del 04/02/2010**

A favore di: Società "ERIS FINANCE" S.R.L.

Con sede in Conegliano

Contro: *Omissis*

Titolo Pignoramento immobiliare in data 12.01.2010 Rep. 1345/2009

### **Quesito 9.**

*Stima commerciale dei beni pignorati, eventualmente proponendo la formazione di più lotti, ove appaia conveniente per la loro vendita.*

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato, chi scrive, procede avvalendosi del **criterio di stima sintetico-comparativo**.

Tale valutazione tiene conto delle caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione, dei coefficienti di degrado (età, qualità e stato dell'immobile) e considera tutti quei fattori che incidano positivamente o negativamente sull'immobile da stimare. Si analizza il mercato locale, considerando i prezzi al mq. di beni simili a quelli in oggetto di stima, si moltiplica per la superficie commerciale dei fabbricati o per la superficie catastale dei terreni, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Per rendere più conveniente la vendita, chi scrive ritiene che si debbano formare due lotti costituiti il primo dall'intero fabbricato urbano con annesso, al fine di renderlo più appetibile, oltre l'area di sua pertinenza (mapp. 109) anche i terreni distinti al foglio 64 mappali 51 e 53 per una superficie complessiva pari a mq. 4.827; il secondo dai terreni agricoli.

### **Lotto 1**

**Fabbricato urbano piano seminterrato, terra e primo (Catasto urbano F. 64, mapp. 109 sub. 1 e sub2) + Terreni (Catasto terreni Foglio 64 mapp. 51 e 53)**



Consistenza e dati metrici del bene:

		Sup. commerciale	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
<b>F.64 mapp. 109 sub. 1</b>	Appartamento P. T.	150,51	1	150,51
	Terrazzo 1 P.T.	49,30	0,33	16,27
	Terrazzo 2 P.T	12,50	0,33	4,12
	Appartamento P.1	150,51	0,90	135,46
	Terrazzo 1 P.1°	14,80	0,30	4,44
	Terrazzo 2 P.T	10,40	0,30	3,12
<b>F.64 mapp. 109 sub. 2</b>	Piano seminterrato	201,51	0,50	100,75
<b>F. 64 Mapp. 61- 53</b>	Scoperto	4.827,00	0,01	48,27
<b>Totale sup. ragguagliata</b>				<b>Mq. 462,94</b>

Dall'analisi di mercato, tenuto conto della vetustà, della tecnica costruttiva, della tipologia del fabbricato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione del fabbricato, dal grado di appetibilità commerciale, il sottoscritto Arch. Andrea Merli ritiene che il prezzo dell'immobile, sia cautelativamente pari a euro 800,00 al metro quadro.

mq 462,94 x euro/mq 800,00 = euro 370.352,00

arrotondati a **euro 370.300,00 VALORE**  
(diconsi euro trecentosettantamilatrecento/00)

**Quota vendibile pari a 1/1**

## **Lotto 2.**

### **Terreni agricoli.**

Superficie particelle 45-46-47-48-49-50-54-55-56-57-58-59-83-85 di cui al F. 64 e 29 di cui al F. 105, ha. 16.98.29

Dall'analisi di mercato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del fondo agricolo, del contratto di affitto agrario su quasi la totalità del terreno si ritiene che il prezzo unitario del terreno sia pari a euro 7.800,00 per ettaro.

Sup. ettari 16.98.29 x 7.800,00 = euro 132.466,62

arrotondati a **euro 132.500,00 VALORE**  
(diconsi euro centotrentaduemilacinquecento/00)

**Quota vendibile pari a 1/1**

TOTALE VALORE STIMATO:

Lotto 1 + Lotto 2 = 370.300,00 + 132.500,00 = euro 502.800,00

**Quesito 10.**

*Nel caso si tratti di quota indivisa, la stima della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise, nonché la comoda divisibilità dei beni con formulazione di ipotesi di divisione in natura o con conguaglio.*

I beni oggetto della presente esecuzione non costituiscono quota indivisa.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e si rimane a disposizione della S.V.I. per fornire i chiarimenti ed i documenti che si rendessero eventualmente necessari.

1. Allegati:
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Estratti catastali
5. Planimetria catastale
6. Certificato di Abitabilità rilasciata dal Comune di Urbino per silenzio assenso
7. Certificato di Destinazione Urbanistica
8. Ispezioni ipotecarie
9. Certificati di residenza e stato di famiglia
10. Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio
11. Contratto di affitto agrario

Il Consulente Tecnico  
Andrea arch. Merli