

TRIBUNALE DI URBINO  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
18 GIU 2009  
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2008

PROMOSSA DA GUBER S.P.A.

CONTRO FERRARA SERAFINA

~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA IMMOBILI

In relazione alla prima perizia già consegnata in data 29/04/2009, il sottoscritto Geom. Enrico Scalbi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1666, in qualità di C.T.U. nominato, con la presente riporta di seguito la stima dei beni oggetto della vertenza.

Si precisa che, come riportato al punto 9) della relazione già trasmessa, si è reso necessario verificare il rispetto di alcune prescrizioni impartite all'atto del rilascio del permesso di costruire, che hanno portato al raggiungimento delle conclusioni sotto riportate.

~

*"Stima commerciale dei beni pignorati;"*

**Comune di Auditore – Foglio 3, particella 340, sub. 1-2:**

Trattasi di edificio di civile abitazione ubicato in Comune di Auditore Località Cà Remedino n. 40, distribuito su n. 2 piani fuori terra più un piano seminterrato, cat. A/4, classe 4, consistenza 8 vani.

L'edificio è stato ristrutturato nell'anno 2003 con permesso di costruire n. 13 del 17/11/2003, ha struttura portante in pietra e c.a., solai e copertura in latero-cemento, tamponamenti e divisori in muratura di laterizio intonacata, manto di copertura in coppi "anticati". Il piano terra è

costituito da n. 6 vani, accatastati come ripostiglio e cantina.

I suddetti locali, a differenza di quanto autorizzato dai competenti uffici comunali ed a quanto risulta dall'accatastamento, sono utilizzati come abitazione principale, nonostante che le caratteristiche degli stessi non consentano un utilizzo diverso da cantina e ripostiglio;

I locali sono così distinti:

un primo locale, destinato a cantina, di mq 49,70 ma utilizzato come soggiorno/pranzo, dal quale si accede a n. 2 vani, rispettivamente di mq 12,90 e 10,80 utilizzati come camere da letto, un ripostiglio più piccolo di mq 5,20 utilizzato come cucina ed altri due locali di mq 12,60 ciascuno utilizzati rispettivamente come bagno ed un'altra camera.

Complessivamente il piano terra ha una superficie lorda di mq 149,70.

Le finiture dei suddetti locali si presentano quelle di un appartamento: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburate, le pareti in parte sono intonacate e tinteggiate con tempera gialla e bianca ed in parte in pietra faccia a vista. Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti tecnologici ed i sanitari dei bagni sono in ceramica e marmo. Gli infissi sono in legno naturale scurito e si presentano in buono stato di manutenzione.

Una scala esterna in cemento armato conduce al piano primo.

Lo stesso risulta allo stato grezzo ed ha una superficie lorda di mq 149,70. All'interno dell'appartamento non sono presenti pavimenti e infissi, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate e gli impianti risultano completati solo in parte. Dall'appartamento si accede ad un terrazzo di mq 40,30; Al piano seminterrato dell'edificio si accede da

un'area esterna ed è costituito da n. 2 locali destinati a cantina, attualmente allo stato grezzo, di mq 70,30 complessivi.

Completa il fabbricato un'area di pertinenza esterna di mq complessivi 620,40;

Da ricerche eseguite ne è conseguito che per appartamenti nuovi della stessa tipologia e nella stessa zona il prezzo di mercato può variare da **€.940,00 a €.1.300,00**. Considerando lo stato dell'edificio, la posizione, lo stato di usura e l'età dello stesso, i vigenti prezzi di mercato per le compravendite sono di **€/mq 1.300,00**.

Si ritiene indispensabile formulare le seguenti considerazioni al fine di rendere più comprensibile il giudizio di stima:

1)il piano terra dell'immobile, poiché non può essere destinato ad abitazione viste le caratteristiche strutturali degli ambienti (altezza, requisiti illuminotecnici etc..) sarà considerato come ripostiglio e cantina, incrementato del fatto che le finiture esistenti sono quelle di un'abitazione, pertanto sarà attribuita agli stessi la percentuale di **50%**;

2)il piano primo,poiché è allo stato grezzo sarà considerato al **50%**;

3)Il terrazzo esterno sarà considerato al **30%**;

4)il piano seminterrato (cantina e rip.) sarà considerato al **30%**;

5)L'area esterna sarà considerata al **10 %**;

Ne consegue una stima complessiva di:

Piano terra: mq 149,70 x 50% = mq. Comm.li 74,85

Piano Primo: mq 149,70 x 50% = mq. Comm.li 74,85

Terrazzo: mq 40,30 x 30% = mq Comm.li 12,09

Cantina e ripostiglio: mq 70,30 x 30% = mq Comm.li 21,09

Area esterna mq 620,40 x 10% = mq. Comm.li **62,04**

**Totale mq 244,92 x €/mq 1.300,00 = € 318.396,00**

Come precisato nella perizia tecnica precedentemente consegnata, è stato necessario verificare la rispondenza delle prescrizioni impartite nel Permesso di costruire con lo stato di fatto dell'immobile.

Le prescrizioni particolari riportati nel permesso di costruire erano le seguenti:

*1)I manti di copertura dei tetti dovranno essere realizzati con coppi vecchi;*

*2)Dovranno essere installate grondaie e pluviali in rame;*

*3)Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale scurito con mordente;*

*4)Le murature dovranno essere stuccate a vista o intonacate con malte colorate di tonalità chiare del cotto;*

*5)I cornicioni di copertura dovranno essere realizzate con tavelle vecchie o antiche simili agli esistenti;*

*6)Le ringhiere esterne dovranno essere realizzate in ferro battuto;*

*7)Soglie in pietra locale;*

Rispetto a quanto sopra impartito, da un'analisi eseguita, è emerso che non vi sono difformità gravi in quanto il manto di copertura è realizzato con coppi che, a vista, risultano vecchi o "anticati", le grondaie ed i pluviali sono in rame, gli infissi esistenti (*solo al piano terra*) sono in legno scurito, la muratura esterna è intonacata a cemento ed in alcune parti le murature sono stuccate a vista, i cornicioni sono realizzati con tavelle e le soglie sono in pietra.

Emergono solo alcune lavorazioni incomplete che impediscono di rispettare a pieno le prescrizioni impartite e dare la fine lavori presso i competenti uffici comunali al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni e certificazioni necessarie.

Precisamente le suddette lavorazioni riguardano la realizzazione delle ringhiere in ferro battuto, la tinteggiatura del fabbricato e l'installazione degli infissi al piano primo dello stesso.

Di seguito si riporta una quantificazione economica delle lavorazioni mancanti:

•Fornitura e posa di infissi in legno naturale scurito comprensivo di vetri al piano primo dell'immobile;

$$\underline{\text{€}/\text{mq } 220,00 \times \text{mq } 16,70 = \text{€ } 3.674,00}$$

•Fornitura e posa di ringhiere in ferro battuto;

$$\underline{\text{€}/\text{ml } 130,00 \times \text{ml } 36,50 = \text{€ } 4.745,00}$$

•Tinteggiatura esterna a calce;

$$\underline{\text{€}/\text{mq } 14,00 \times \text{mq } 561,70 = \text{€ } 7.863,80}$$

Sommano:

$$\underline{\text{€ } 3.674,00 + \text{€ } 4.745,00 + \text{€ } 7.863,80 = \text{€ } 16.282,80}$$

~~~

### **Comune di Auditore – Foglio 3, particella 173:**

Trattasi di terreno incolto, qualità Seminativo, classe 4, di forma irregolare adiacente al terreno sul quale è edificato l'intero fabbricato. Lo stesso terreno al momento del sopralluogo risultava in completo stato di abbandono con la presenza di sterpaglie e rovi cresciuti spontaneamente.

Da ricerche eseguite ne è conseguito che per terreni analoghi posti nella

zona limitrofa a quello oggetto di stima (per tipologia, dimensione, posizione, etc.) i vigenti prezzi di mercato per le compravendite sono di **€/mq 1,70.**

Ne consegue una stima complessiva di:

$$\underline{\text{Terreno Mq } 6340,00 \times \text{€/mq } 1,70 = \text{€ } 10.778,00}$$

**Comune di Auditore – Foglio 3, particella 182:**

Trattasi di area rurale adiacente al fabbricato.

Da ricerche eseguite ne è conseguito che per aree analoghe poste nella zona limitrofa a quello oggetto di stima (per tipologia, dimensione, posizione, etc.) i vigenti prezzi di mercato per le compravendite sono di **€/mq 2,10.**

Ne consegue una stima complessiva di:

$$\underline{\text{Area rurale Mq } 433,00 \times \text{€/mq } 2,10 = \text{€ } 909,30}$$

**Comune di Auditore – Foglio 3, particella 183:**

Trattasi di terreno incolto, qualità Seminativo, classe 5, di forma irregolare adiacente al terreno sul quale è edificato l'intero fabbricato. Lo stesso terreno al momento del sopralluogo risultava in completo stato di abbandono con la presenza di sterpaglie e rovi cresciuti spontaneamente.

Da ricerche eseguite ne è conseguito che per terreni analoghi posti nella zona limitrofa a quello oggetto di stima (per tipologia, dimensione, posizione, etc.) i vigenti prezzi di mercato per le compravendite sono di **€/mq 1,70.**

Ne consegue una stima complessiva di:

Terreno Mq 6927,00 x €/mq 1,70 = € 11.775,90

~

**Comune di Auditore – Foglio 3, particella 188:**

Trattasi di terreno incolto, qualità Pascolo arb., classe 2, di forma irregolare, adiacente ai terreni sopra indicati. Lo stesso terreno al momento del sopralluogo risultava in completo stato di abbandono con la presenza di sterpaglie e rovi cresciuti spontaneamente.

Da ricerche eseguite ne è conseguito che per terreni analoghi posti nella zona limitrofa a quello oggetto di stima (per tipologia, dimensione, posizione, etc.) i vigenti prezzi di mercato per le compravendite sono di €/mq 1,20.

Ne consegue una stima complessiva di:

Terreno Mq 6049,00 x €/mq 1,20 = € 7.258,80

~

Conclusioni riepilogative

Al fine di consentire una più agile lettura le risultanze emerse nel corso dell'espletamento del presente incarico, il sottoscritto ritiene opportuno riepilogare qui di seguito le stime degli immobili oggetto della vertenza:

**•Comune di Auditore – Foglio 3, particella 340, sub. 1-2:**

Edificio di civile abitazione: mq 244,92 x €/mq 1.300,00 = € 318.396,00

Quantificazione economica delle lavorazioni mancanti: € 16.282,80

**•Comune di Auditore – Foglio 3, particella 173:**

Trattasi di terreno qualità Seminativo classe 4 € 10.778,00

**•Comune di Auditore – Foglio 3, particella 182:**

Trattasi di area rurale: € 909,30

•Comune di Auditore – Foglio 3, particella 183:

Trattasi di terreno qualità Seminativo classe 5: € 11.775,90

•Comune di Auditore – Foglio 3, particella 188:

Trattasi di terreno qualità Pascolo arb. Classe 2: € 7.258,80

~ ~ ~

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento il sottoscritto rassegna la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio riportante la sola stima degli immobili oggetto della vertenza, allegando i verbali delle operazioni peritali, la documentazione fotografica, copia della documentazione richiesta e la documentazione a lui prodotta dalle parti.

Con osservanza.

Il CTU

Fossombrone, 18-06-2009

