

TRIBUNALE DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2008

PROMOSSA DA GUBER S.P.A.

CONTRO **FERRARA SERAFINA**

~ ~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'esecuzione nell'udienza del 08/01/2009 disponeva una consulenza tecnica nominando C.T.U. il sottoscritto Geom. Enrico Scalbi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1666, al quale venivano formulati i seguenti quesiti:

“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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico – artistico;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno 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;

~ ~

Il sottoscritto, iniziate le operazioni peritali, esaminati gli atti di causa, e dopo aver proceduto ad un sopralluogo, si onora di riferire alla S.V. ill.ma le proprie conclusioni sulla base della seguente articolazione:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1) : 3

RISPOSTA AL QUESITO N. 2) : 5

RISPOSTA AL QUESITO N. 3) : 5

RISPOSTA AL QUESITO N. 4) : 6

RISPOSTA AL QUESITO N. 5) : 6

RISPOSTA AL QUESITO N. 6) : 7

RISPOSTA AL QUESITO N. 7) : 8

RISPOSTA AL QUESITO N. 8) : 8

RISPOSTA AL QUESITO N. 9) : ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE : ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

Si precisa che è stata eseguita un'ulteriore verifica presso gli uffici competenti dalla quale sono stati verificati alcuni degli elementi in

possesto, in quanto nel fascicolo consegnato i documenti erano aggiornati al mese di dicembre 2008.

Risposta al quesito n. 1) :

“identificazione del bene, comprensiva di confini e dati catastali;”

Esaminati gli atti in possesso e verificati gli stessi alla data della presente stima, si riportano i dati identificativi degli immobili.

Comune di Auditore - Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

FOGLIO	PART.	SUB.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita
3	340	1	A/4	4	8vani	220	€ 268,56

Descrizione: Fabbricato civile abitazione, Piano seminterrato – Terra – Primo.

Indirizzo: Cà Remedino n.40.

Proprietà: Ferrara Serafina; Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

Comune di Auditore - Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

FOGLIO	PART.	SUB.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita
3	340	2	In corso di definizione	-	-	-	-

Descrizione: Piano Terra – Primo.

Indirizzo: Cà Remedino n.40.

Proprietà: Ferrara Serafina; Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

Comune di Auditore - Nuovo Catasto Terreni:

FOGLIO	PART.	SUB.	Qualità	Classe	Superficie	R.Dominicale	R.Agrario
3	173	-	Seminativo	4	63are 40ca	€ 13,10	€ 13,10

Descrizione: Appezzamento di terreno.

Proprietà: Ferrara Serafina: Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

Comune di Auditore - Nuovo Catasto Terreni:

FOGLIO	PART.	SUB.	Qualità	Classe	Superficie	R.Dominicale	R.Agrario
3	182	-	Area Rurale	-	04are 33ca	-	-

Descrizione: Area Rurale.

Proprietà: Ferrara Serafina: Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

Comune di Auditore - Nuovo Catasto Terreni:

FOGLIO	PART.	SUB.	Qualità	Classe	Superficie	R.Dominicale	R.Agrario
3	183	-	Seminativo	5	69are 27ca	€ 10,73	€ 12,52

Descrizione: Appezzamento di terreno.

Proprietà: Ferrara Serafina: Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

Comune di Auditore - Nuovo Catasto Terreni:

FOGLIO	PART.	SUB.	Qualità	Classe	Superficie	R.Dominicale	R.Agrario
3	188	-	Pascolo Arb.	2	60are 49ca	€ 3,12	€ 0,94

Descrizione: Appezzamento di terreno.

Proprietà: Ferrara Serafina: Proprietà per 1000/1000 in regime di

separazione dei beni;

~ ~

Risposta al quesito n. 2) :

“sommatoria descrizione del bene;”

Comune di Auditore - Foglio 3 mappale 340 sub. 1-2: edificio di civile abitazione sito un Comune di Auditore Località Cà Remedino n. 40, distribuito su n. 2 piani fuori terra.

Il piano terra si presenta completamente ultimato con finiture e arredi da civile abitazione con angolo cottura, soggiorno, n. 2 camere da letto e bagno, nonostante risulti (dagli elaborati catastali) destinato interamente a cantina e ripostiglio.

Il piano primo risulta allo stato grezzo senza gli infissi, gli impianti interni né alcun tipo di finitura.

All'esterno di entrambi i piani l'edificio è stato intonacato al civile ma non è stato tinteggiato, inoltre, sono completamente inesistenti le pavimentazioni esterne.

Per quanto riguarda i terreni di proprietà, circostanti l'edificio sono in parte pianeggianti e lasciati incolti, in parte a bosco come risulta dalla documentazione fotografica allegata.

~ ~

Risposta al quesito n. 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;”

Il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti relativi ad eventuali contratti registrati presso i competenti uffici relativamente agli immobili oggetto della vertenza, accertata la proprietà dei suddetti immobili, attesta quanto segue:

sull'immobile sito in **Comune di Auditore** distinto al NCEU al **Foglio 3 Mappale 340 sub. 1-2** di proprietà **Ferrara Serafina** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) **NON** sono registrati contratti di affitto e risulta occupato dai Sigg. **Ferrara Serafina, Chiacchio Mario**.

~~~

**Risposta al quesito n. 4) :**

*“esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico – artistico;”*

Da accertamenti svolti ne è conseguita l'ASSENZA di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto della vertenza.

Non sono presenti contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli immobili in oggetto.

Non sussistono vincoli di carattere storico – artistico sugli immobili;

~~~

Risposta al quesito n. 5) :

“esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente;”

Da accertamenti svolti ne è conseguita l'ASSENZA di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto della vertenza che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili.

~ ~

Risposta al quesito n. 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;”

Ai fini della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della vertenza il sottoscritto C.T.U ha eseguito un accertamento presso i competenti uffici comunali dai quali ha prodotto la documentazione richiesta ed ha accertato quanto segue:

PRG Vigente e variante adottata

- Immobile sito in **Comune di Auditore** distinto al NCEU al **Foglio 3 Mappale 340 Sub. 1-2**: Il fabbricato è stato oggetto di intervento di recupero di cui al permesso di costruire n. 13 del 17/11/2003 rilasciato alla Sig.ra Ferrara Serafina la quale a tutt'oggi non ha inoltrato richiesta di certificazione di agibilità;
- Area distinta al NCT al **Foglio 3 Mappale 173**: destinata a zona agricola in parte interessata da acclivi con pendenza superiore al 30% e interessata da un crinale con numero d'ordine compreso fra il grado 2° e 3°;
- Aree distinte al NCT al **Foglio 3 Mappali 182-183-188**: destinata a zona agricola in parte interessata da acclivi con pendenza superiore al

30%;

~ ~

Risposta al quesito n. 7) :

“regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato, previa acquisizione dell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio”

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Scalbi Enrico, al fine di individuare il regime patrimoniale dei debitori esecutati, ha provveduto a richiedere presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Firenze copia dell’estratto di matrimonio della Sig.ra Ferrara Serafina.

Dall’estratto risulta quanto segue:

- in data 29 Settembre 1990 nel Comune di Firenze hanno contratto matrimonio i Sigg. **Chiacchio Mario e Ferrara Serafina**; dalle annotazioni riportate nel suddetto atto si evince che gli sposi hanno scelto il regime della **SEPARAZIONE DEI BENI.**

~ ~

Risposta al quesito n. 8) :

“elenco degli eventuali creditori iscritti;”

Il sottoscritto C.T.U. esaminato lo stato delle Trascrizioni/Iscrizioni/Privilegi presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pesaro-Urbino relativamente ai beni oggetto della vertenza, riporta quanto segue:

- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione,** Reg. gen. 5404 Reg. part. 3941 del 16/08/2000 relativamente alle unità site in **Comune di Auditore** distinte al **NCT foglio 3 mappali: 173.188.182.183** (e altri) **a favore di:** Poggiali Augusta per la quota

di 33/800 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*) e per la quota di 1/8 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183*) in diritto di proprietà – Poggiali Ida per la quota di 33/800 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*) e per la quota di 1/8 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183*) in diritto di proprietà - Poggiali Elio per la quota di 33/800 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*) e per la quota di 1/8 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183*) in diritto di proprietà - Poggiali Lino per la quota di 33/800 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*) e per la quota di 1/8 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183*) in diritto di proprietà - Poggiali Assunta per la quota di 33/800 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*) e per la quota di 1/8 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183*) in diritto di proprietà - Poggiali Mario per la quota di 33/800 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*) e per la quota di 1/8 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183*) in diritto di proprietà - Poggiali Luciano per la quota di 33/800 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*) e per la quota di 1/8 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183*) in diritto di proprietà - Poggiali Stefano per la quota di 33/800 (*relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*) e per la quota di 1/8 (*relativamente alle unità*

distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183) in diritto di proprietà, contro: Fraternali Lucia per la quota di 33/100 (relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188) e per la quota di 1/1 (relativamente alle unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183) in diritto di proprietà.

- **Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione,** Reg. gen. 6736 Reg. part. 4742 del 02/11/2001 **a favore Ricci Italia** per la quota di 1/24, **Poggiali Stefano** per la quota di 1/24 relativamente alle unità site **in Comune di Auditore distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188** in diritto di proprietà *contro:* **Poggiali Arnaldo** per la quota di 1/12 in diritto di proprietà.

- **Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario,** Reg. gen 1921 Reg. part. 343 del 17/03/2003 **a favore di Banca Popolare dell'Adriatico S.p.A.** in diritto di proprietà per la quota 1/1 relativamente alle unità site **in Comune di Auditore** distinte al N.C.E.U. **Foglio 3 Mappali: 340 Subalterni 1-2** *contro:* **Ferrara Serafina** per la quota 1/1 - *Debitore non datore di ipoteca Sig.*

Chiacchio Mario

Annotazioni: presentata il 13/06/2005 Reg. gen. 4762 Reg. part. 858, CANCELLAZIONE TOTALE.

- **Atto tra vivi – Compravendita,** Reg. gen. 42 Reg. part. 33 del 03/01/2003 **a favore Ferrara Serafina** – quota 1/1 relativamente alle unità site **in Comune di Auditore** distinte al NCEU al **Foglio 3 mappale 340 subalterni 1-2 e distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188.182.183** in diritto di proprietà *contro:* **Poggiali Assunta** per

la quota di 1/8 – Poggiali Augusta per la quota di 1/8 – Poggiali Elio per la quota di 1/8 – Poggiali Ida per a quota di 1/8 – Poggiali lino per la quota di 1/8 – Poggiali Luciano per la quota di 1/8 – Poggiali Mario per la quota di 1/8 – Poggiali Stefano per la quota di 1/24 (*per le unità distinte al NCEU al Foglio 3 mappale 340 subalterni 1-2 e distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*) e quota 1/8 (*per le unità distinte al NCT foglio 3 mappali: 182.183*) – Ricci Italia per la quota di 1/24 (*per le unità distinte al NCEU al Foglio 3 mappale 340 subalterni 1-2 e distinte al NCT foglio 3 mappali: 173.188*).

- **Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario**, Reg. gen. 4181 Reg. part. 1247 del 28/05/2004 **a favore Banca Popolare dell'Adriatico S.p.A.** relativamente alle unità site in **Comune di Auditore** distinte al NCEU al **foglio 3 mappale 340 sub. 1-2** e distinte al NCT **al foglio 3 mappali: 173.182.183.188** per la quota di 1/1 in diritto di proprietà *Contro:* Ferrara Serafina per la quota 1/1 - *Debitore non datore di ipoteca Sig. Chiacchio Mario.*
- **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito**, Reg. gen. 4008 Reg. Part. 1140 del 18/05/2005 **a favore Banca di Rimini Credito Cooperativo Soc. coop. A.r.l.** per la quota 1/1 in diritto di proprietà relativamente alle unità site in **Comune di Auditore** distinte al NCEU al **foglio 3 mappale 340 sub. 1-2** e distinte al NCT **al foglio 3 mappali: 173.182.183.188** *Contro:* Ferrara Serafina per la quota 1/1 - *Debitore non datore di ipoteca Sig. Chiacchio Mario.*
- **Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario**,

Reg. gen. 4007 Reg. part. 1139 del 18/05/2005 a favore *Banca di Rimini Credito Cooperativo Soc. coop. A.r.l.* relativamente alle unità site in **Comune di Auditore** distinte al NCEU al **foglio 3 mappale 340 sub. 1-2** e distinte al NCT al **foglio 3 mappali: 173.182.183.188** per la quota di 1/1 in diritto di proprietà *Contro:*

Ferrara Serafina per la quota 1/1 - *Debitore non datore di ipoteca* **IL**
PIC-NIC di Chiacchio Mario & C. S.n.c.;

- **Ipoteca Legale** – Ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 e succ. mod. e int., Reg. gen. 1113 Reg. part. 313 del 04/02/2006 a favore *Gest Line S.p.A. (NA)* relativamente alle unità site in **Comune di Auditore** distinte al NCT al **foglio 3 mappali: 173.182.183.188** in diritto di proprietà per la quota di 1/1 *contro:* **Ferrara Serafina.**

- **Ipoteca Legale** – Ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 e succ. mod. e int., Reg. gen. 6061 Reg. part. 1672 del 11/07/2006 a favore *CERIT S.p.A. (FI)* relativamente alle unità site in **Comune di Auditore** distinte al NCEU al **foglio 3 mappali: 340 subalterni 1-2** e distinte a NCT al **foglio 3 mappali: 173.182.183.188.340** in diritto di proprietà per la quota di 100000/100000 *contro:* **Ferrara Serafina.**

- **Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo**, Reg. gen. 1417 Reg. part. 320 del 25/02/2008 a favore *Banca di Rimini Credito Cooperativo Soc. coop. A.r.l.* relativamente alle unità site in **Comune di Auditore** distinte al NCEU al **foglio 3 mappale 340 sub. 1-2** e distinte al NCT al **foglio 3 mappali: 173.182.183.188.340** per la quota di 1/1 in diritto di proprietà *Contro:* **Ferrara Serafina** per la quota 1/1.

• **Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo**, Reg. gen. 1418 Reg. part. 321 del 25/02/2008 **a favore Banca di Rimini Credito Cooperativo Soc. coop. A.r.l.** relativamente alle unità site in **Comune di Auditore** distinte al NCEU al **foglio 3 mappale 340 sub. 1-2** e distinte al NCT al **foglio 3 mappali: 173.182.183.188** per la quota di 1/1 in diritto di proprietà *Contro:* Ferrara Serafina per la quota 1/1.

• **Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramenti immobili**, Reg. gen. 3749 Reg. part. 2175 del 03/06/2008 **a favore Banca di Rimini Credito Cooperativo Soc. coop. A.r.l.** relativamente alle unità site in **Comune di Auditore** distinte al NCEU al **foglio 3 mappale 340 sub. 1-2** e distinte al NCT al **foglio 3 mappali: 173.182.183.188.340** per la quota di 1/1 in diritto di proprietà *Contro:* Ferrara Serafina per la quota 1/1.

~ ~ ~

Risposta al quesito n. 9) :

“Stima commerciale dei beni pignorati;”

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto subito a reperire copia degli atti richiesti presso i competenti Uffici ed ha, altresì, provveduto a fissare un sopralluogo presso l’immobile oggetto della vertenza.

Durante tale sopralluogo è emersa subito una discordanza tra quanto riportavano gli elaborati tecnici catastali e lo stato dei luoghi.

Pertanto, è stata subito richiesta copia della pratica edilizia e Permesso di Costruire presso i competenti Uffici Tecnici Comunali.

A seguito di questo primo accertamento, al fine di chiarire la situazione

esistente, in data 13/03/2009 è stata trasmessa a codesto spettabile Tribunale, una richiesta di proroga al termine di consegna della perizia tecnica al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile e la possibilità di eventuali sanatorie.

Dalla pratica edilizia e dal Permesso di costruire rilasciato alla Sig.ra

Ferrara Serafina, rilasciata in copia dai competenti organi comunali solamente in data 28/04/2009 è emersa immediatamente la difformità dell'esistente rispetto a quando autorizzato.

Precisamente il piano terra dell'immobile, così come si evince dagli elaborati tecnici autorizzati ed allegati alla presente, prevede che i locali siano destinati a cantina e ripostiglio, mentre al piano primo sia realizzato l'appartamento.

In realtà, durante il sopralluogo è emerso che il piano terra è realizzato e utilizzato come appartamento, mentre il piano primo, che risulta accatastato come abitazione, è attualmente allo stato grezzo.

Risultano, pertanto, n. 2 unità immobiliari mentre il Permesso di Costruire riguarda solo n. 1 unità immobiliare.

Inoltre, nel permesso di costruire rilasciato erano state impartite alcune prescrizioni da rispettare riguardanti le caratteristiche della facciata esterna, del cornicione e della copertura che, dal primo sopralluogo eseguito, sembra siano state rispettate solo in parte, ma che ci si riserva di verificare dopo aver eseguito un secondo sopralluogo.

Presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, è stata analizzata la situazione al fine di valutare una possibile soluzione per sanare tutto quanto non autorizzato.

Da subito è emersa la problematica dei locali al piano terra che, secondo quanto indicato negli elaborati catastali, non presentano i requisiti minimi richiesti per la realizzazione di locali abitativi (altezza minima e dimensioni) e, pertanto, non sono sanabili né accatastabili.

Per quanto sopra esposto, al fine di esprimere il giudizio di stima ritengo debbano essere eseguite le seguenti considerazioni:

- 1) Il piano terra deve essere considerato come locale accessorio, nonostante abbia le finiture di un locale ad uso abitazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, in quanto la situazione attuale non è sanabile;
- 2) Il valore del piano primo andrà decurtato del 50% in ragione del fatto che si presenta allo stato grezzo, come da documentazione fotografica allegata;
- 3) Andrà necessariamente verificato il rispetto delle prescrizioni impartite al momento del rilascio del Permesso di Costruire, **rilasciato in copia dai competenti organi comunali solamente in data 28/04/2009**, che dal primo sopralluogo sembrano siano state rispettate solo in parte;

Chiedo, pertanto, al fine di procedere ad una compiuta stima dell'immobile e delle proprietà, se ed in che maniera debbano essere quantificate le opere necessarie al corretto ripristino dell'immobile rispetto a quanto prescritto nel permesso di costruire allegato alla presente.

~~~

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e restando

in attesa di ricevere indicazioni in merito a quanto sopra esposto, il sottoscritto rassegna la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio 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**

***Scalbi geom. Enrico***

Fossombrone, 29-04-2009

**TRIBUNALE DI URBINO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. XXXXXXXXXXXXX**

PROMOSSA DA XXXXXXXXXXXX.

CONTRO XXXXXXXXXXXX

~

**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 anticate 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:

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

~ ~

**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:

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

~ ~

**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

Scalbi geom. Enrico

Fossombrone, 18-06-2009