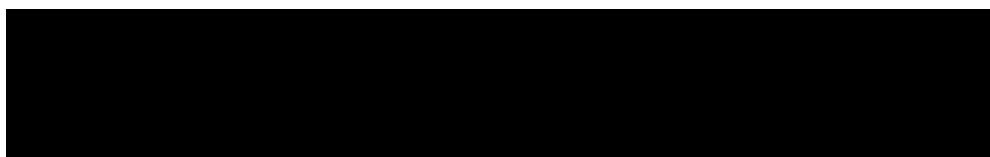


TRIBUNALE DI PESARO

FALLIMENTO N. 11/2018



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**RELAZIONE TECNICA GENERALE LOTTO 1, LOTTO 2,
LOTTO 6, LOTTO 7
Strada delle Caminate, Frazione Cerasa,
San Costanzo (PU)**

Corinaldo, lì 22-12-2021

Il Perito
Dott.re Ing. Davide De Luca



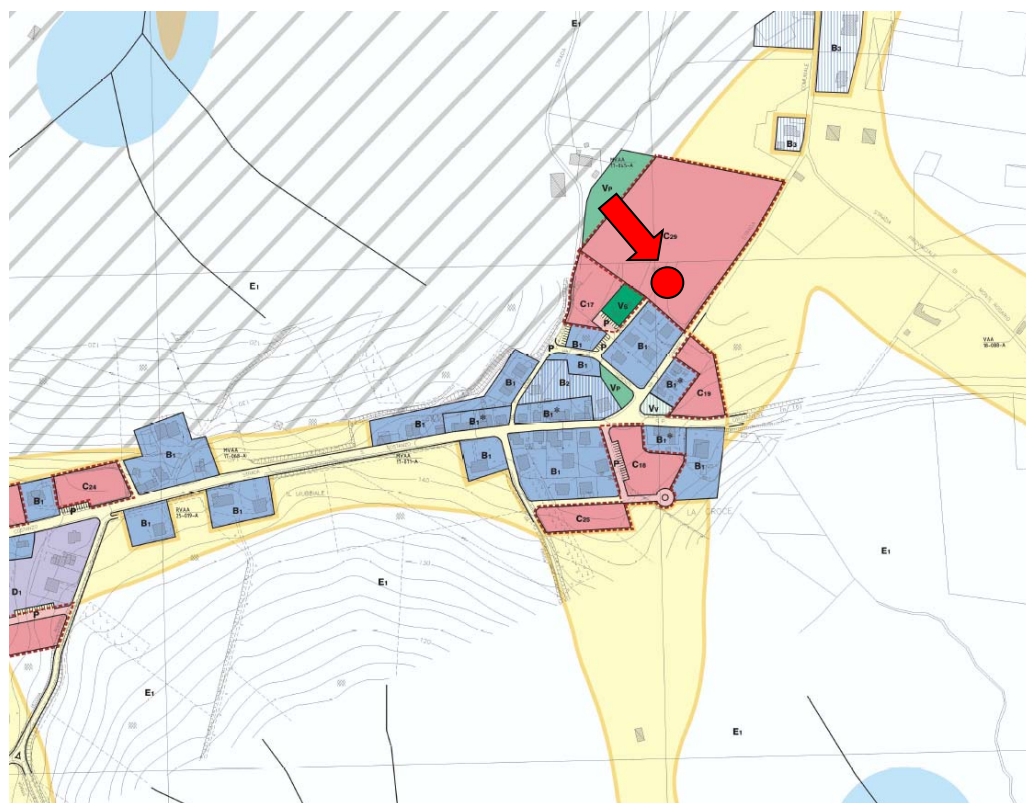
PREMESSA

Il sottoscritto Dott.re Ing. Davide De Luca, con studio professionale in Corinaldo in Viale degli Eroi n.56, è stato nominato perito del Fallimento n.11/2018 dall'Ill.mo Avv.to Emanuele Pantaleone in qualità di Curatore Fallimentare in data 10/10/2018.

Il sottoscritto CTU ha quindi definito la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di perizia, per il giorno 19-11-2018, alle ore 9.30.

In conformità a quanto richiesto dal Curatore Fallimentare nell'atto di nomina, ho individuato che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di San Costanzo, in Strada delle Caminate, Frazione Cerasa.

Gli immobili oggetto della perizia ricadono, da PRG, in zona omogenea C29: zona residenziale di espansione.

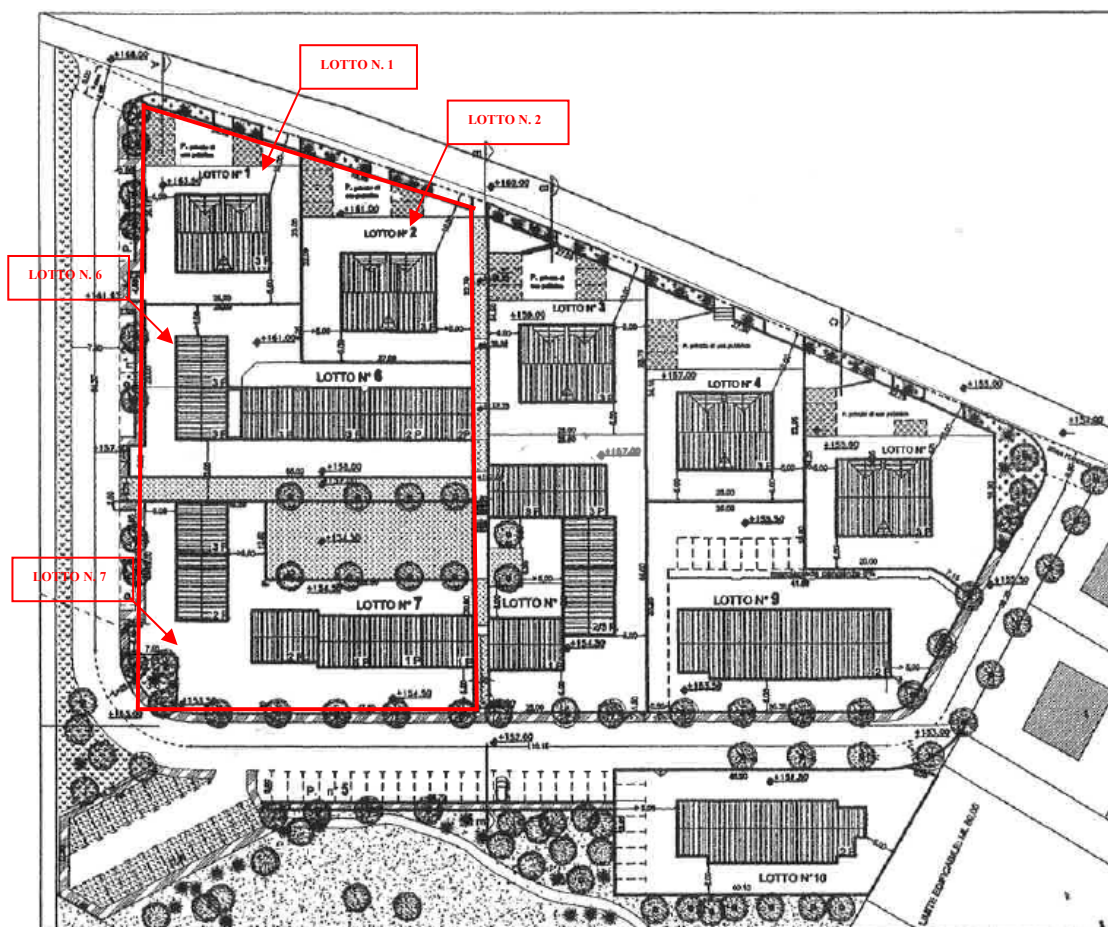


I terreni oggetto di questa stima fanno parte del piano di lottizzazione comparto C29 zona residenziale di espansione del comune di San Costanzo, convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Paolo Ciocca rep.92468 del 27.04.2004.

Il progetto del piano di lottizzazione è stato presentato al comune di San Costanzo in data 02.07.2003 prot.n.6075.

La lottizzazione prevista a progetto, è stata realizzata in parte; Per primi sono stati edificati i Lotti 5-9-10. In un secondo piano di intervento è stato edificato il Lotto n.4 che è stato portato a termine, e i Lotti 3-8 rimasti incompiuti in fase di costruzione.

I Lotti 1-2-6 e il Lotto 7 sono attualmente terreni incolti, per i quali agli atti rimane la fase di progettazione del piano di lottizzazione attualmente scaduto, in quanto era stata prevista a contratto una validità decennale.



L'area del piano di lottizzazione evidenziata in oggetto contiene:

- LOTTO N.1;
- LOTTO N.2;
- LOTTO N.6;
- LOTTO N.7;

A seguito del sopralluogo ho provveduto a redigere una relazione di stima.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima, come precedentemente annunciato sono terreni incolti che si trovano all'interno di un comparto residenziale siti nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.

Il terreno del lotto n.1 del piano di lottizzazione "Vittoria" è censito al Catasto Terreni del Comune di San Costanzo al Foglio 17, Particella 345, Seminativo di classe 3, Sup. catastale 786 m², Reddito dominicale € 3,45, Reddito agrario € 2,63.

Il terreno del lotto n.2 del piano di lottizzazione "Vittoria" è censito al Catasto Terreni del Comune di San Costanzo al Foglio 17, Particella 343, Seminativo di classe 3, Sup. catastale 833 m², Reddito dominicale € 3,66, Reddito agrario € 2,80.

Il terreno del lotto n.6 del piano di lottizzazione "Vittoria" è censito al Catasto Terreni del Comune di San Costanzo al Foglio 17, Particella 338, Seminativo di classe 3, Sup. catastale 1191 m², Reddito dominicale € 5,23, Reddito agrario € 4,00.

Il terreno del lotto n.7 del piano di lottizzazione "Vittoria" è censito al Catasto Terreni del Comune di San Costanzo al Foglio 17, Particella 336, Seminativo di classe 3, Sup. catastale 1256 m², Reddito dominicale € 5,51, Reddito agrario € 4,22.

Catastralmente all'interno del subcomparto sono presenti altre particelle destinate nel piano di lottizzazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate a seguire:

Particella 342, 347, 371, 373 e 379.

CONFORMITA' CATASTALE, INDICAZIONI URBANISTICHE E SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE

La rappresentazione catastale è ricondotta al frazionamento in sede di piano di lottizzazione delle aree nel foglio di mappa n.17 ed allegato alla presente relazione.

Per quanto riguarda le indicazioni urbanistiche, a seguito di verifiche della documentazione presente presso i competenti uffici comunali risulta che:

- **Il progetto del piano di lottizzazione è stato presentato al comune di San Costanzo in data 02.07.2003 prot.n.6075.**
- **Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione stipulata con atto del Notaio Paolo Ciocca rep.92468 del 27.04.2004.**

In merito alle opere di lottizzazione effettivamente realizzate, i periti incaricati per la stima delle opere di lottizzazione non completate, non hanno mai potuto espletare il loro mandato in quanto l'area esterna risulta in stato di abbandono e totalmente invasa dalle erbacce.

Il sottoscritto per la valutazione dei beni, ha trovato le medesime difficoltà dei colleghi di cui sopra a poter verificare mediante rilievi accurati gli immobili oggetto di stima. Per i lotti in questione da quello che è stato possibile accertare, si assume che non sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per poter riprendere le opere di costruzione edilizia, dovranno essere concordati specifici accordi che si presuppone siano simili a quelli già approvati in precedenza con il Comunale nella convenzione che ad oggi risulta scaduta.

VINCOLI ED ONERI

A garanzia degli obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verso il Comune di San Costanzo, risulta dalla documentazione agli atti, convenzione urbanistica atto Notaio Ciocca rep.92468 del 27.04.2004, la stipula di n.2 polizze assicurative per le opere di urbanizzazione dell'intero comparto edificatorio.

VALUTAZIONE

La valutazione del bene è eseguita alla luce di quanto sopra descritto. Il più probabile valore di mercato del bene è stato ricavato mediando tra valori di riferimento di beni simili oggetto di transazioni o di valutazioni sullo stesso mercato.

La stima è eseguita per metro quadrato di superficie utile, assumendo valori unitari per aree omogenee e tenendo conto del mercato locale per beni simili.

Valutazione

SUPERFICIE UTILE LORDA m²	VALORE UNITARIO €/m²	IMPORTO €
Lotto N. 1 = 550 mq	25.00	13750.00
Lotto N. 2 = 550 mq	25.00	13750.00
Lotto N. 6 = 1328 mq	25.00	33200.00
Lotto N. 7 = 779 mq	25.00	19475.00
TOTALE		80175.00

Per quanto su esposto e per tutto quanto necessario a far ripartire l'iter autorizzativo di completamento delle opere urbanistiche ed edilizie rimaste incompiute e per la scarsa commercialità dell'area, si stima che il valore di mercato attuale possa essere ridotto da un fattore che empiricamente si assume essere il 40% del valore in precedenza stimato.

Valore complessivo "ordinario" stimato	80175.00
Valore complessivo ridotto al 40% stimato	32070.00

VALORE FINALE

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione di stima assume il valore complessivo di Euro 32070.00 (trentaduemilasettantaeuro/00).

IL TECNICO
Dott. Ing. Davide De Luca

Allegato n. 01: Documentazione Fotografica



FOTO 1



FOTO 2



Allegato n. 05

**Localizzazione in mappa
(da google maps)**



LOCALIZZAZIONE IN MAPPA
DELL'EDIFICIO IN OGGETTO
IN STRADA DELLE CAMINATE – LOCALITA' LA CERASA - SAN COSTANZO