PMB progetti
Ingegneria & servizi

Dott. Ing. DAVIDE DE LUCA

Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) - Tel./Fax 071/7976091
E-mail: deluca@pmbprogetti.it

TRIBUNALE DI PESARO

FALLIMENTO N. 11/2018

[redacted]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

RELAZIONE TECNICA GENERALE PALAZZINA 3 – LOTTO 8
Strada delle Caminate, Frazione Cerasa, San Costanzo (PU)

Corinaldo, lì 22-12-2021

Il Perito
Dott.re Ing. Davide De Luca

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Ing. Davide DE LUCA
A 3832
Ingegneria Civile e Ambientale
CL4/LM - Architettura e Ingegneria edile

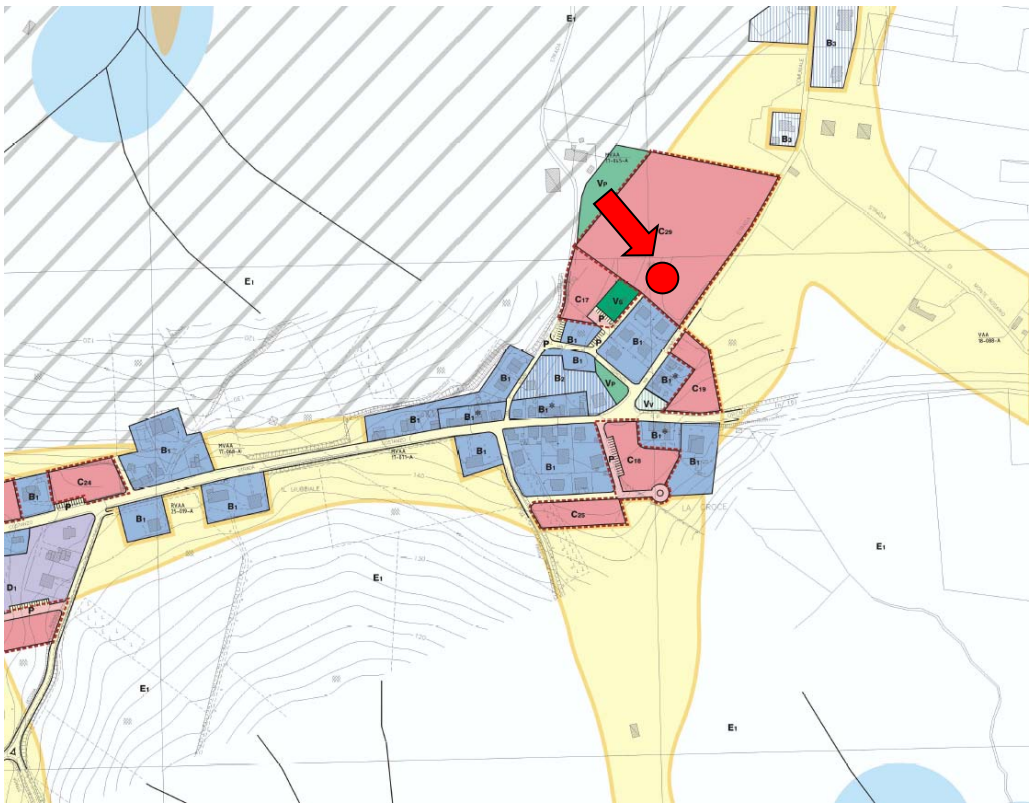
PREMESSA

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.

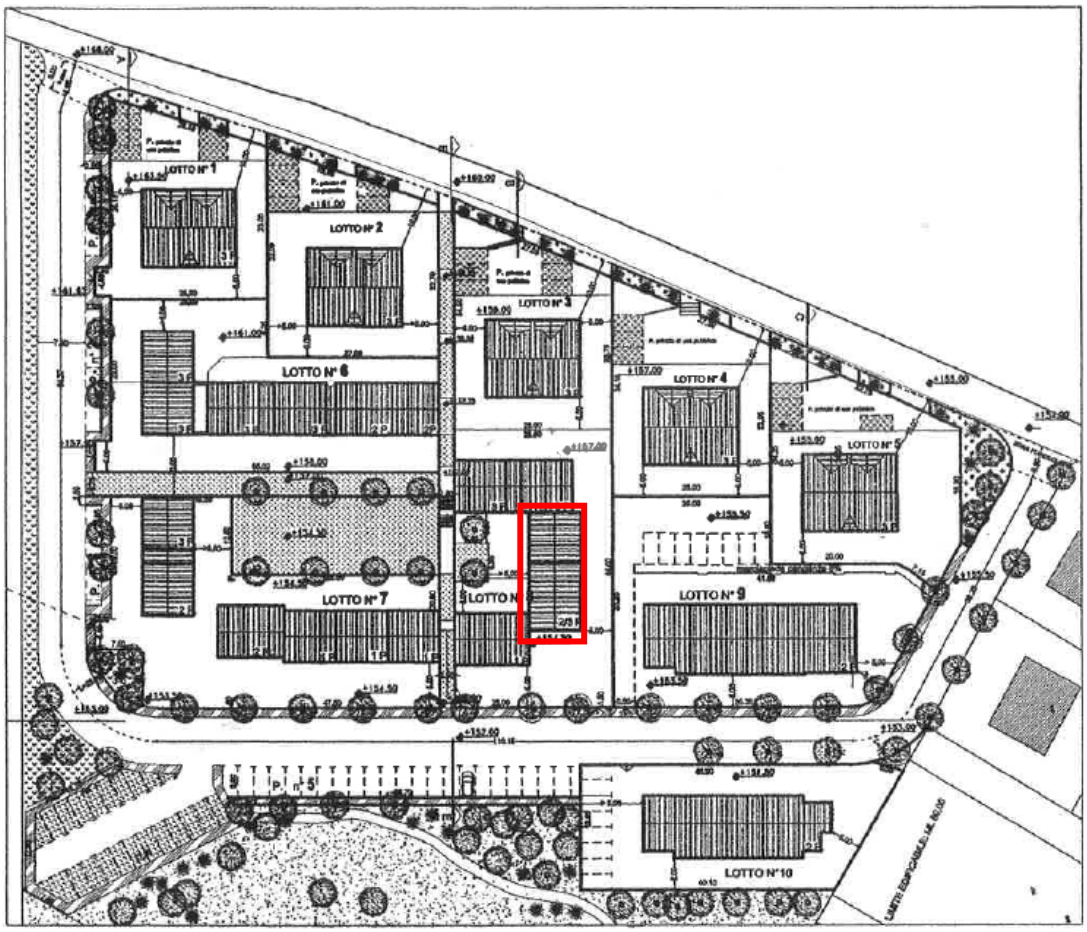
In conformità a quanto richiesto dal Curatore Fallimentare nell'atto di nomina, ho individuato che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di San Costanzo, in Strada delle Caminate, Frazione Cerasa.

L'edificio oggetto della perizia ricade, da PRG, in zona omogenea C29: zona residenziale di espansione.



L'edificio denominato **Palazzina 3** ricade nel lotto 8 del piano di lottizzazione "Vittoria" ed è composto da n.4 alloggi e n.4 box rimasti incompiuti in fase di costruzione.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it



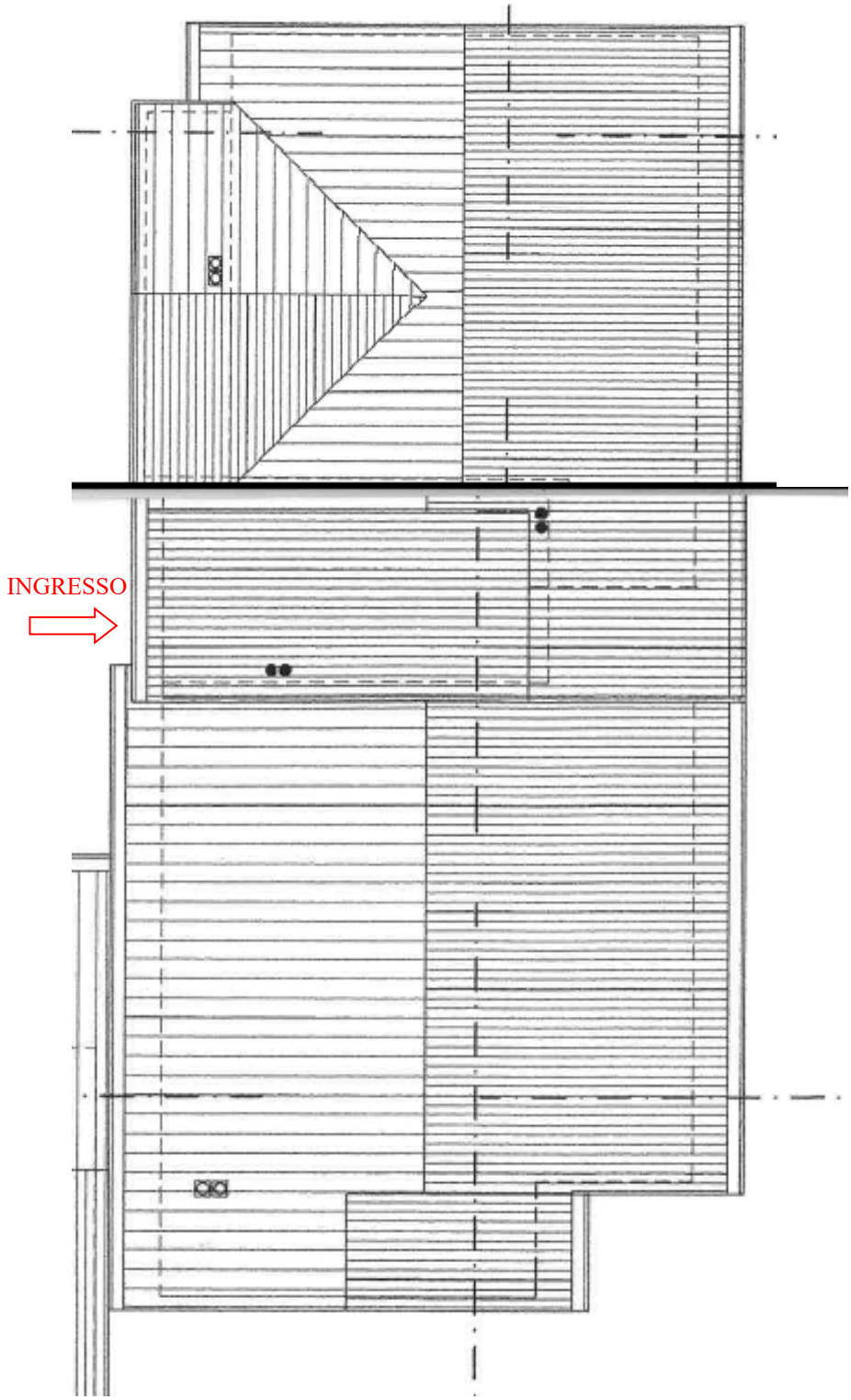
Per meglio definire tutti i locali dell'edificio denominato **Palazzina 3** andrò a definire distinguendo:

- L'appartamento 1;
- L'appartamento 2;
- L'appartamento 3;
- L'appartamento 4;
- Il box 1;
- Il box 2;
- Il posto auto 1;
- Il posto auto 2;

L'edificio si compone di tre piani fuori terra e un piano interrato al quale si accede mediante rampa e scala interna al garage.

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

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it



L’ingresso agli appartamenti avviene attraverso una scala condominiale che serve tutti gli appartamenti e il garage al piano interrato.

L’ingresso è rivolto ad nord.

Catastalmente gli appartamenti essendo rimasti incompiuti non risultano esistere al catasto fabbricati. L’edificio sorto sul lotto 8 del piano di

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

lottizzazione “Vittoria” è definito dai seguenti dati catastali: è censito al Catasto Terreni del Comune di San Costanzo al Foglio 17, Particella 340, Seminativo di classe 3, Sup. catastale 1027 m^2, Reddito domenicale € 4,51, Reddito agrario € 3,45.

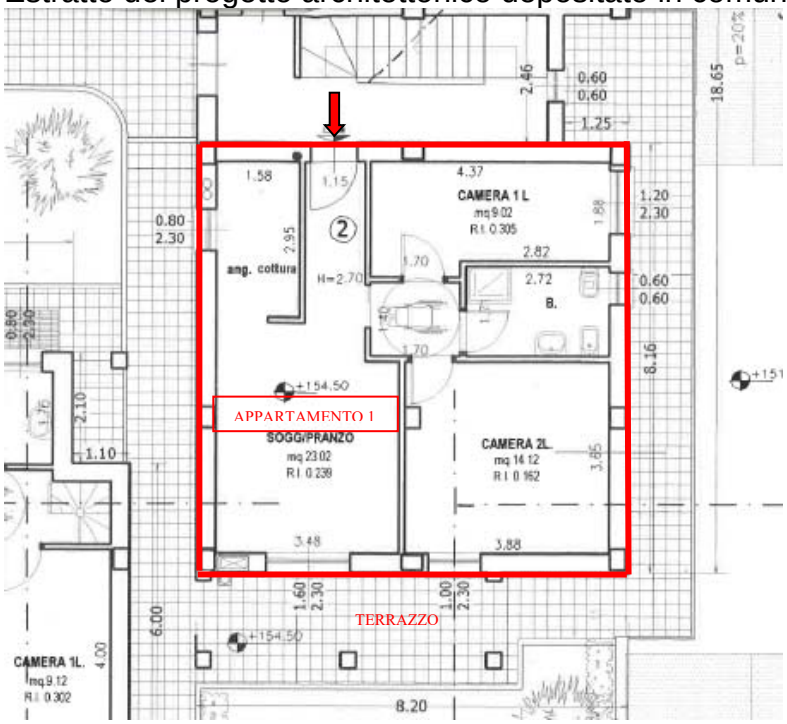
L’attestazione di deposito all’ufficio sismico della provincia di Pesaro e Urbino risale al 28/06/2007 quindi la palazzina è stata progettata in accordo alla normativa strutturale – sismica D.M.16 gennaio 1996.
Poiché la costruzione dell’edificio è avvenuta tra il 2007 e il 2008 la struttura dell’edificio è esposta alle intemperie da circa 13 anni.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

DESCRIZIONE DEL BENE – APPARTAMENTO 1

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.
L'ingresso è su un vano scala comune. L'edificio che comprende il bene in oggetto ha una struttura in cemento armato.
Il complesso è situato in una zona di prima periferia rispetto al centro città; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del manufatto in oggetto.

Estratto del progetto architettonico depositato in comune:



I locali rimasti totalmente grezzi che compongono l'appartamento sono i seguenti:
- soggiorno - cucina
- bagno
- camera 1
- camera 2
- terrazzo

La struttura è in cemento armato, le pareti esterne sono tamponate con i blocchi in laterizio; internamente le pareti sono allo stato grezzo. La scala di ingresso è allo stato grezzo. Il terrazzo si affaccia sul fronte nord, sul fronte ovest e sul fronte sud.

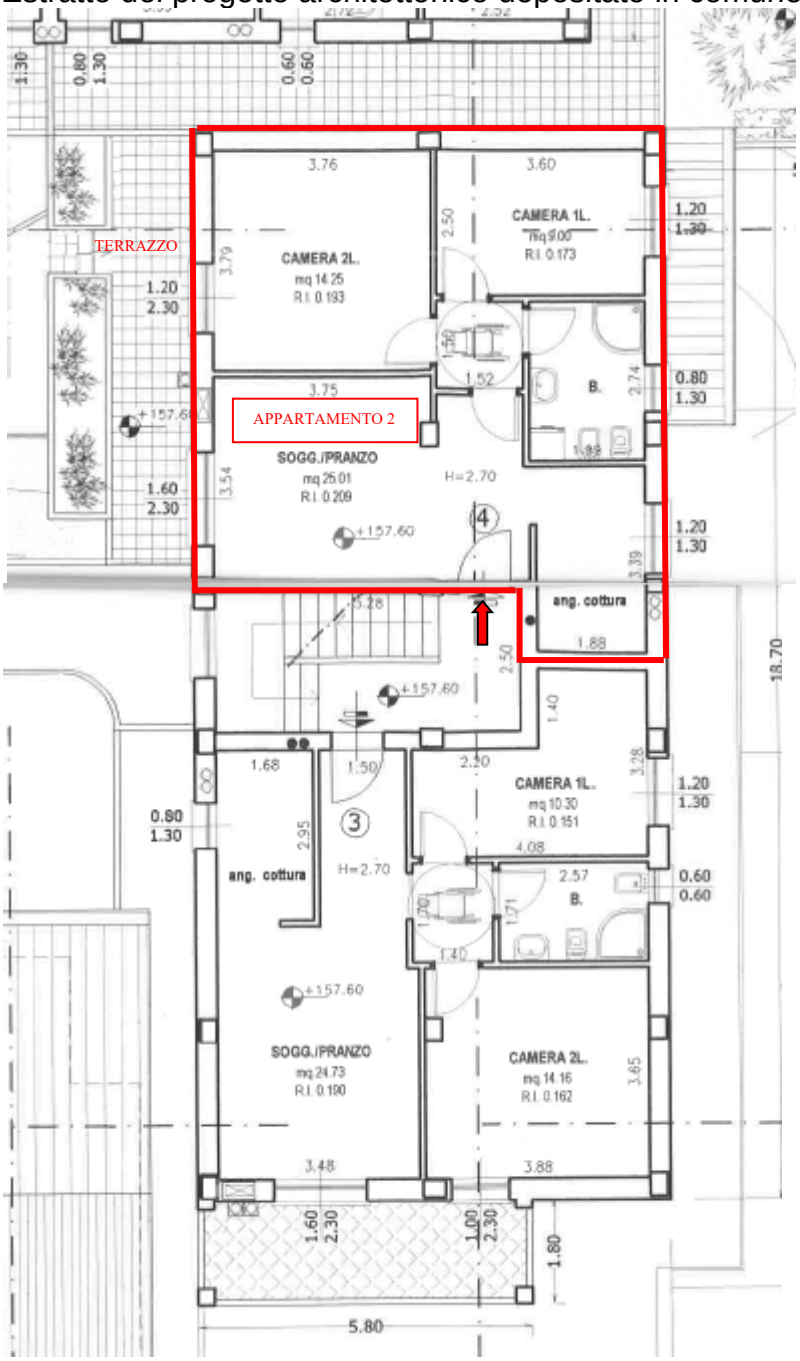
Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono uno scarso valore di mercato al bene oggetto di stima.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

DESCRIZIONE DEL BENE – APPARTAMENTO 2

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.
L'ingresso è su un vano scala comune. L'edificio che comprende il bene in oggetto ha una struttura in cemento armato.
Il complesso è situato in una zona di prima periferia rispetto al centro città; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del manufatto in oggetto.

Estratto del progetto architettonico depositato in comune:



PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

I locali rimasti totalmente grezzi che compongono l'appartamento sono i seguenti:

- soggiorno - cucina
- bagno
- camera 1
- camera 2
- terrazzo

La struttura è in cemento armato, le pareti esterne sono tamponate con i blocchi in laterizio; internamente le pareti sono allo stato grezzo. La scala di ingresso è allo stato grezzo. Il terrazzo si affaccia sul fronte nord.

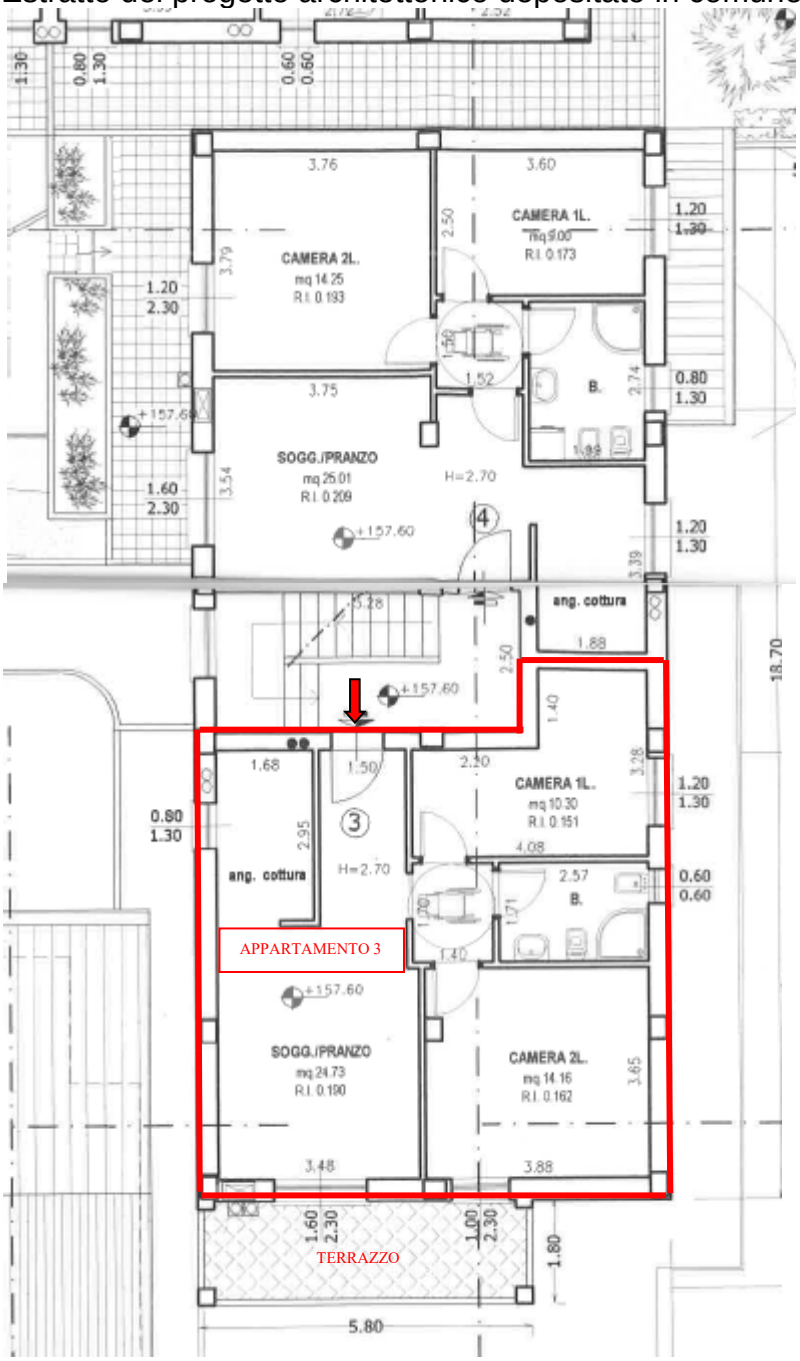
Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono uno scarso valore di mercato al bene oggetto di stima.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

DESCRIZIONE DEL BENE – APPARTAMENTO 3

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.
L'ingresso è su un vano scala comune. L'edificio che comprende il bene in oggetto ha una struttura in cemento armato.
Il complesso è situato in una zona di prima periferia rispetto al centro città; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del manufatto in oggetto.

Estratto del progetto architettonico depositato in comune:



PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

I locali rimasti totalmente grezzi che compongono l'appartamento sono i seguenti:

- soggiorno - cucina
- bagno
- camera 1
- camera 2
- terrazzo

La struttura è in cemento armato, le pareti esterne sono tamponate con i blocchi in laterizio; internamente le pareti sono allo stato grezzo. La scala di ingresso è allo stato grezzo. Il terrazzo si affaccia sul fronte ovest.

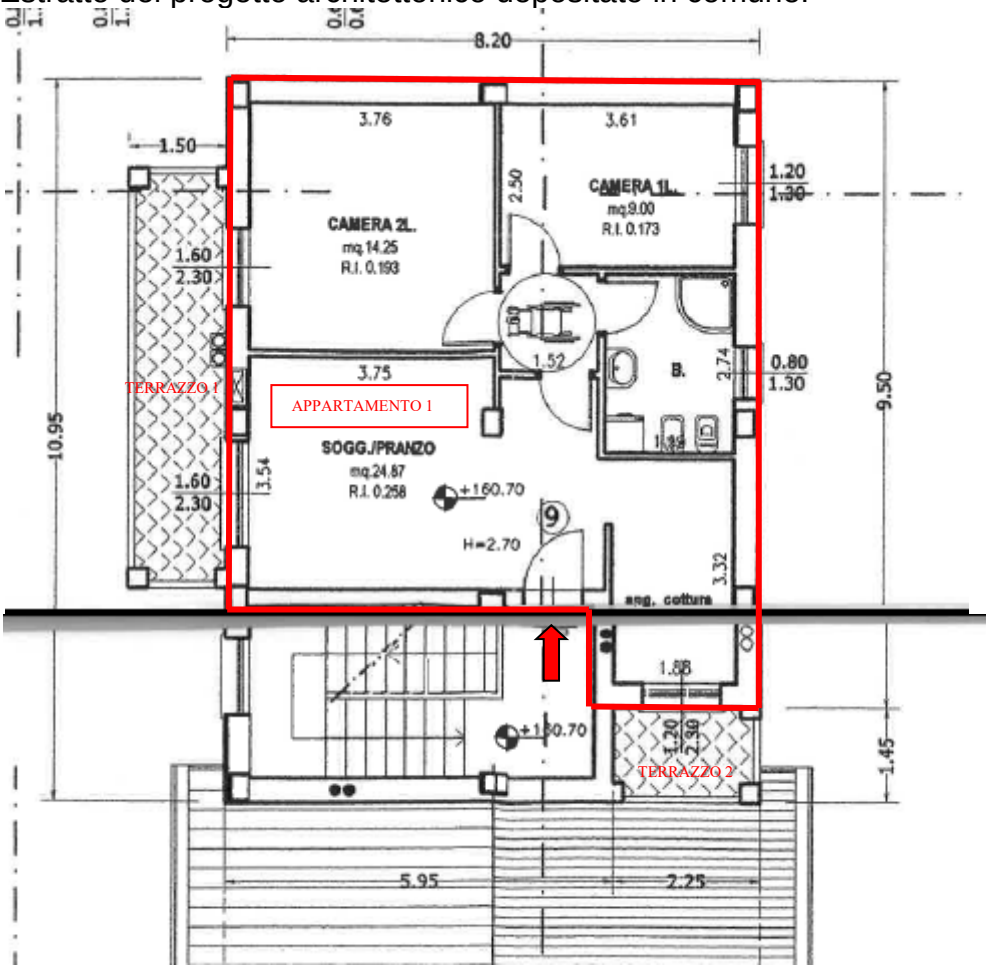
Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono uno scarso valore di mercato al bene oggetto di stima.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

DESCRIZIONE DEL BENE – APPARTAMENTO 4

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un appartamento sito al piano terra di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.
L'ingresso è su un vano scala comune. L'edificio che comprende il bene in oggetto ha una struttura in cemento armato.
Il complesso è situato in una zona di prima periferia rispetto al centro città; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del manufatto in oggetto.

Estratto del progetto architettonico depositato in comune:



I locali rimasti totalmente grezzi che compongono l'appartamento sono i seguenti:

- soggiorno - cucina
- bagno
- camera 1
- camera 2
- terrazzo 1
- terrazzo 2

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

La struttura è in cemento armato, le pareti esterne sono tamponate con i blocchi in laterizio; internamente le pareti sono allo stato grezzo. La scala di ingresso è allo stato grezzo. Il terrazzo 1 si affaccia sul fronte nord mentre il terrazzo 2 sul fronte ovest.

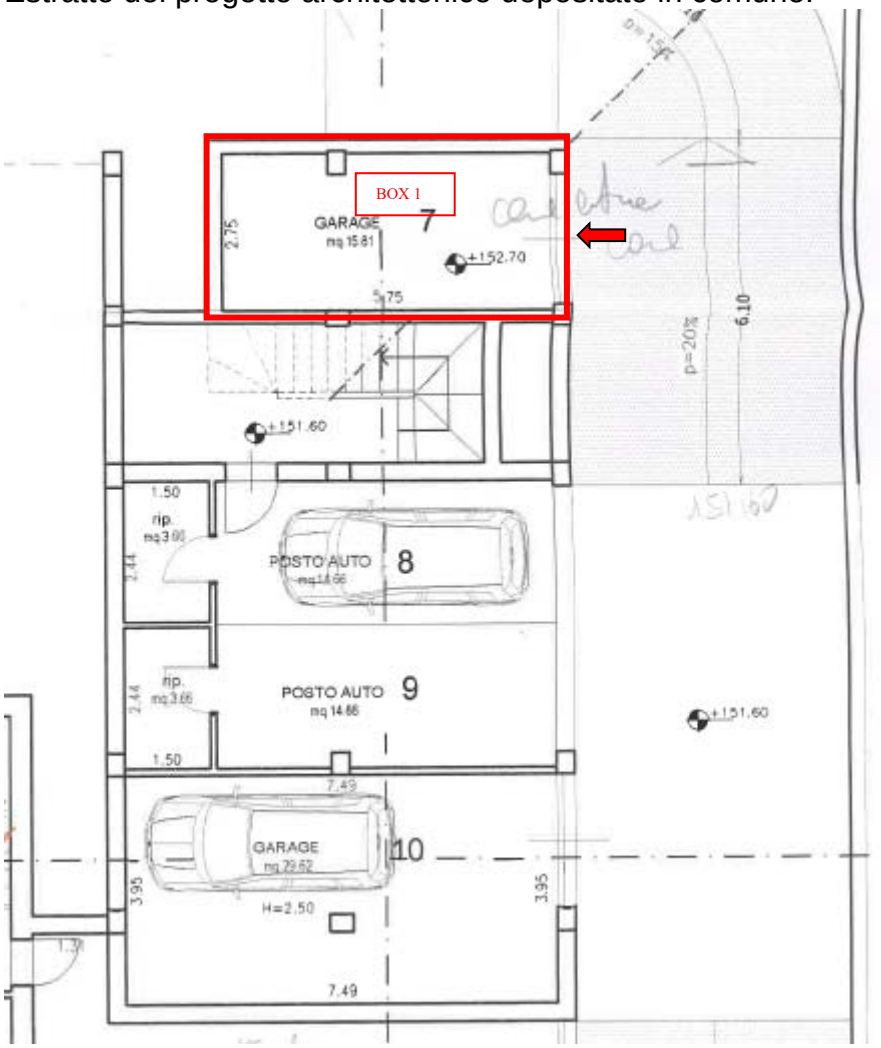
Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono uno scarso valore di mercato al bene oggetto di stima.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

DESCRIZIONE DEL BENE – BOX 1

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un box auto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.
L'accesso al box può avvenire da un vano scala e da una rampa carrabile. L'edificio che comprende il bene in oggetto ha una struttura in cemento armato.
Il complesso è situato in una zona di prima periferia rispetto al centro città; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del manufatto in oggetto.

Estratto del progetto architettonico depositato in comune:



Il locale - garage risulta totalmente grezzo, la scala di ingresso è anch'essa allo stato grezzo.

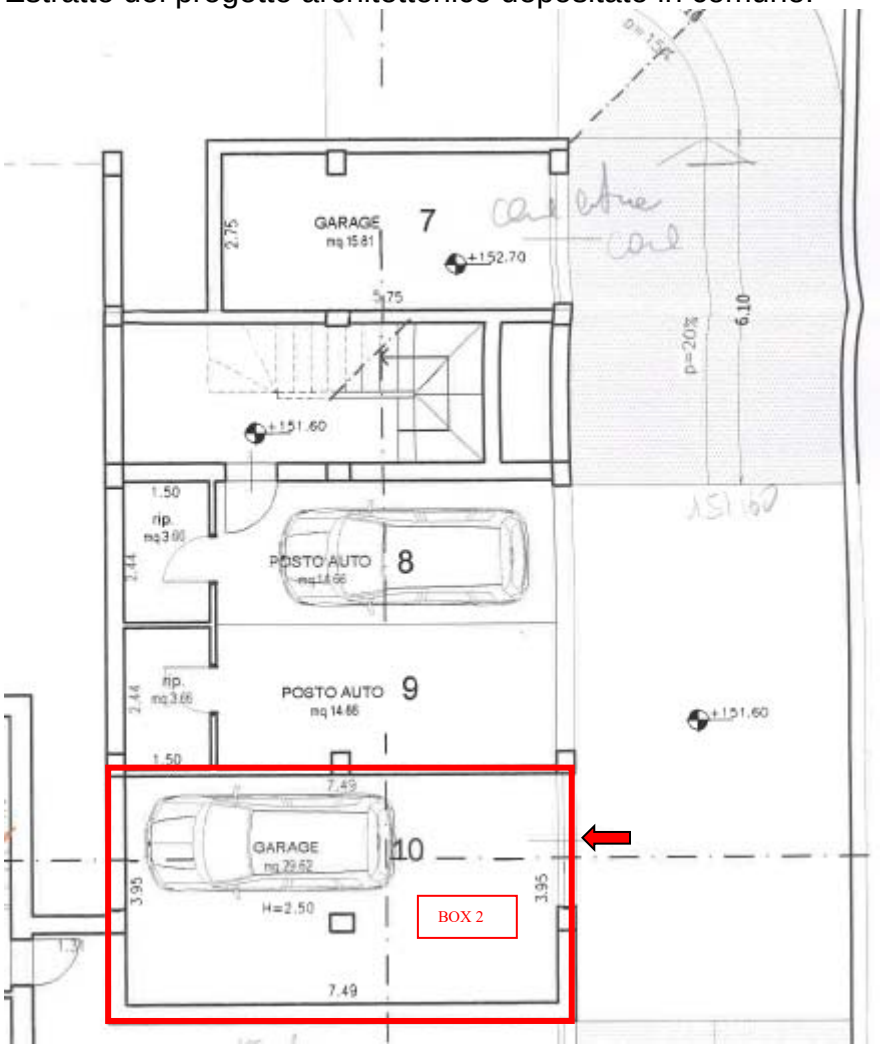
Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono un medio valore di mercato al bene oggetto di stima.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

DESCRIZIONE DEL BENE – BOX 2

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un box auto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.
L'accesso al box può avvenire da un vano scala e da una rampa carrabile. L'edificio che comprende il bene in oggetto ha una struttura in cemento armato.
Il complesso è situato in una zona di prima periferia rispetto al centro città; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del manufatto in oggetto.

Estratto del progetto architettonico depositato in comune:



Il locale - garage risulta totalmente grezzo, la scala di ingresso è anch'essa allo stato grezzo.

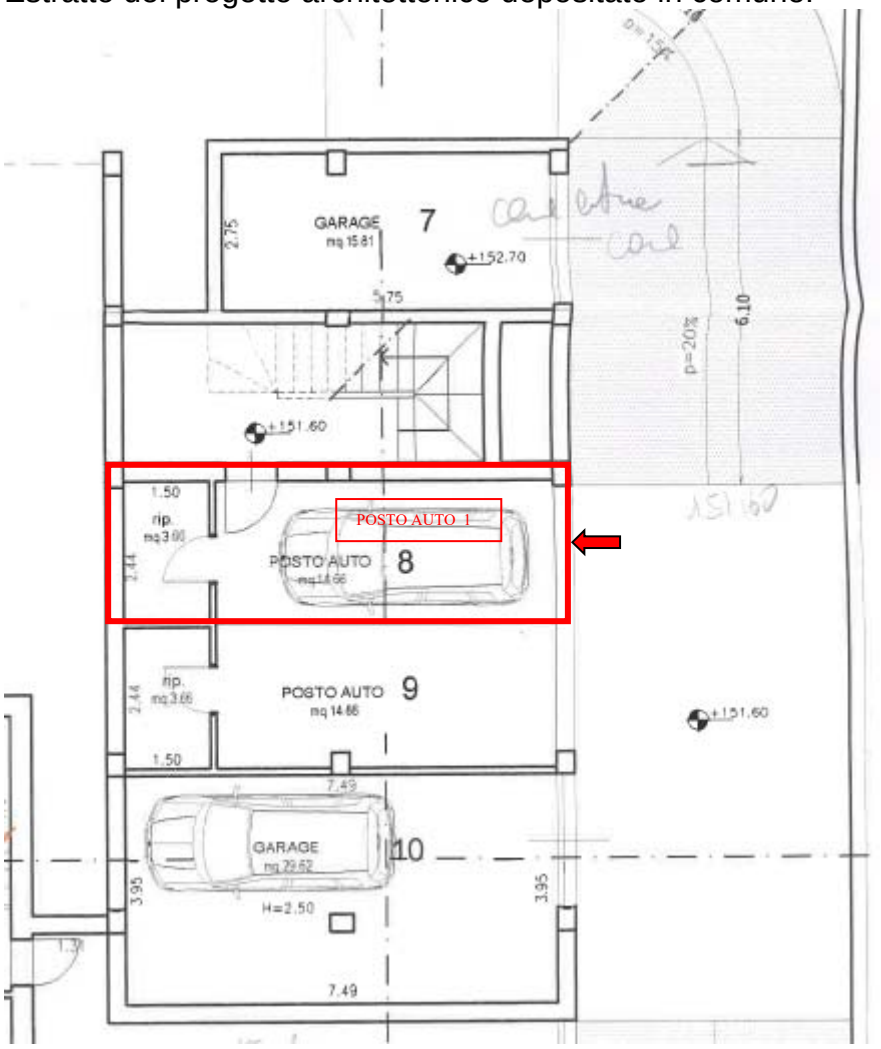
Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono uno scarso valore di mercato al bene oggetto di stima.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

DESCRIZIONE DEL BENE – POSTO AUTO 1

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un posto auto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.
L'accesso al posto auto può avvenire da un vano scala e da una rampa carrabile. L'edificio che comprende il bene in oggetto ha una struttura in cemento armato.
Il complesso è situato in una zona di prima periferia rispetto al centro città; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del manufatto in oggetto.

Estratto del progetto architettonico depositato in comune:



Il locale - garage risulta totalmente grezzo, la scala di ingresso è anch'essa allo stato grezzo.

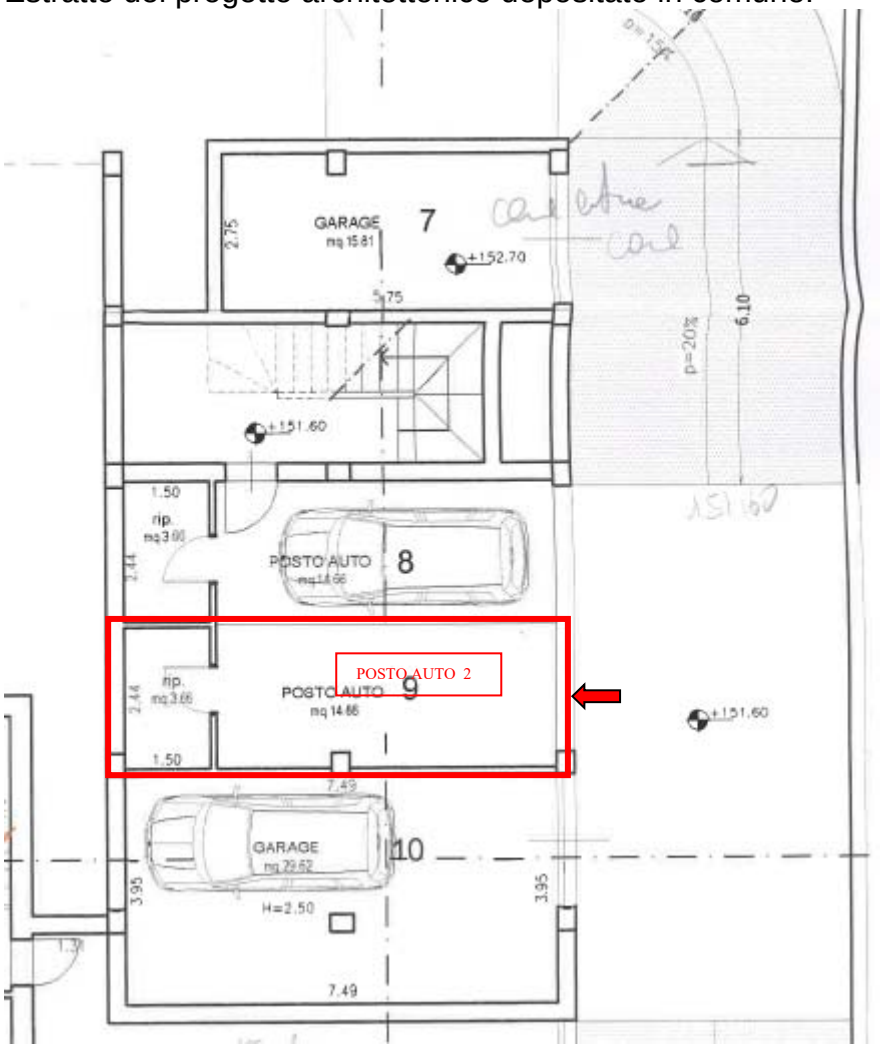
Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono uno scarso valore di mercato al bene oggetto di stima.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

DESCRIZIONE DEL BENE – POSTO AUTO 2

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un posto auto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.
L'accesso al posto auto può avvenire da un vano scala e da una rampa carrabile. L'edificio che comprende il bene in oggetto ha una struttura in cemento armato.
Il complesso è situato in una zona di prima periferia rispetto al centro città; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del manufatto in oggetto.

Estratto del progetto architettonico depositato in comune:



Il locale - garage risulta totalmente grezzo, la scala di ingresso è anch'essa allo stato grezzo.

Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono uno scarso valore di mercato al bene oggetto di stima.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

CONFORMITA' CATASTALE, INDICAZIONI URBANISTICHE E SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE

La rappresentazione catastale non è stata presentata al catasto fabbricati in quanto lo stato degli immobili si presenta incompiuto e in fase di costruzione.

Per quanto riguarda le indicazioni urbanistiche, a seguito di verifiche della documentazione presente presso i competenti uffici comunali risulta che l'immobile è stato costruito a cavallo tra il 2007 e il 2008 e che le pratiche presenti in comune e che sono state regolarmente presentate sono:

- **Attestazione di deposito all'ufficio sismico della provincia di Pesaro e Urbino trasmessa al comune di san Costanzo e protocollata con N.6862 in data 16/07/2007.**
- **Permesso di costruire n. 3/2007 "Costruzione fabbricato per n.11 appartamenti all'interno della Lottizzazione C29 Blocco n.8 in località strada delle Caminate"**

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, pertanto nella valutazione complessiva si è tenuto conto di eventuali difformità esecutive rispetto al progetto approvato, il quale in ogni caso andrà riverificato con l'ufficio Tecnico Comunale, nel momento in cui si procederà al completamento dei lavori rimasti incompiuti.

VINCOLI ED ONERI

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risultano dalla documentazione agli atti non dovuti in base alla convenzione urbanistica atto Notaio Ciocca rep.92468 del 27.04.2004.

I contributi relativi al costo di costruzione risultano pagati per la prima rata ed estinti con polizza fideiussoria per la restante somma.

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

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 m^2	VALORE UNITARIO €/m^2	IMPORTO €
Appartamento 1 = 53.16 mq	400.00	21264.00
Terrazzo = 34.50 mq	180.00	6210.00
Appartamento 2 = 56.00 mq	400.00	22400.00
Terrazzo = 11.25 mq	180.00	2025.00
Appartamento 3 = 56.00 mq	400.00	22400.00
Terrazzo = 10.44 mq	180.00	1880.00
Appartamento 4 = 55.80 mq	400.00	22320.00
Terrazzo 1 = 9.90 mq	180.00	1782.00
Terrazzo 2 = 3.26 mq	180.00	587.00
Box 1 = 15.81 mq	250.00	3952.00
Box 2 = 29.52 mq	250.00	7380.00
Posto auto 1 = 14.66 mq	200.00	2932.00
Posto auto 2 = 14.66 mq	200.00	2932.00
TOTALE		**118064.00**

Per quanto su esposto, per lo stato di trascuratezza in cui versano i locali oggetto di stima e per tutto quanto necessario a far ripartire l'iter autorizzativo di completamento delle opere urbanistiche ed edilizie rimaste incompiute, 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	118064.00
Valore complessivo ridotto al 40% stimato	**47226.00**

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

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 47226.00 (quarantasettemiladuecentoventiseieuro/00).

IL TECNICO
Dott. Ing. Davide De Luca

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

Allegato n. 01: Documentazione Fotografica

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

FOTO 1

FOTO 2

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

FOTO 3

FOTO 4

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

Allegato n. 04 **Planimetria catastale**

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

Vis. tel.(0.90 euro)

11-Ott-2018 16:50:59
Prot. n. T290663/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SAN COSTANZO
Foglio: 17

N=3300

E=31100

1 Particella: 382

Allegato n. 05 **Localizzazione in mappa (da google maps)**

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it

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

PMB progetti s.r.l. Viale degli Eroi, 56 - 60013 Corinaldo (AN) Tel. 071/7976091 E-mail: deluca@pmbprogetti.it