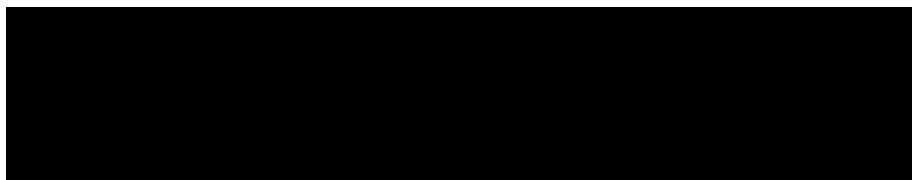


TRIBUNALE DI PESARO

FALLIMENTO N. 11/2018



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**RELAZIONE TECNICA GENERALE PALAZZINA 1 – LOTTO 3
Strada delle Caminate, Frazione Cerasa,
San Costanzo (PU)**

Corinaldo, lì 22-12-2021

Il Perito
Dott.re Ing. Davide De Luca



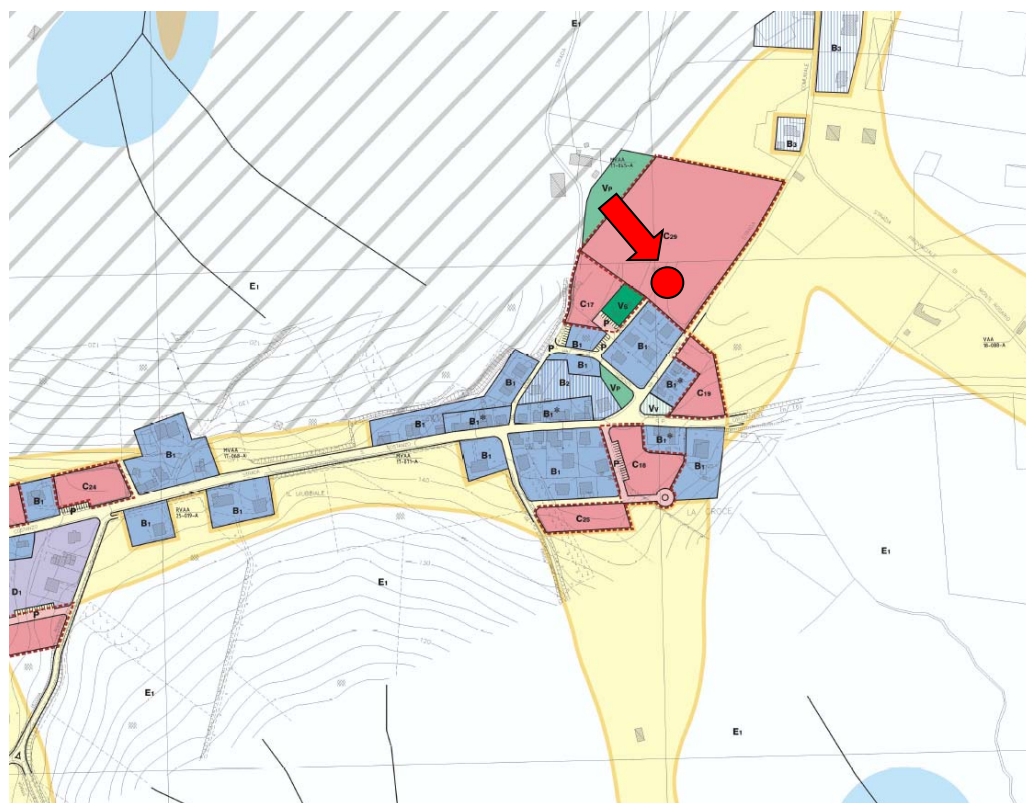
PREMESSA

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.

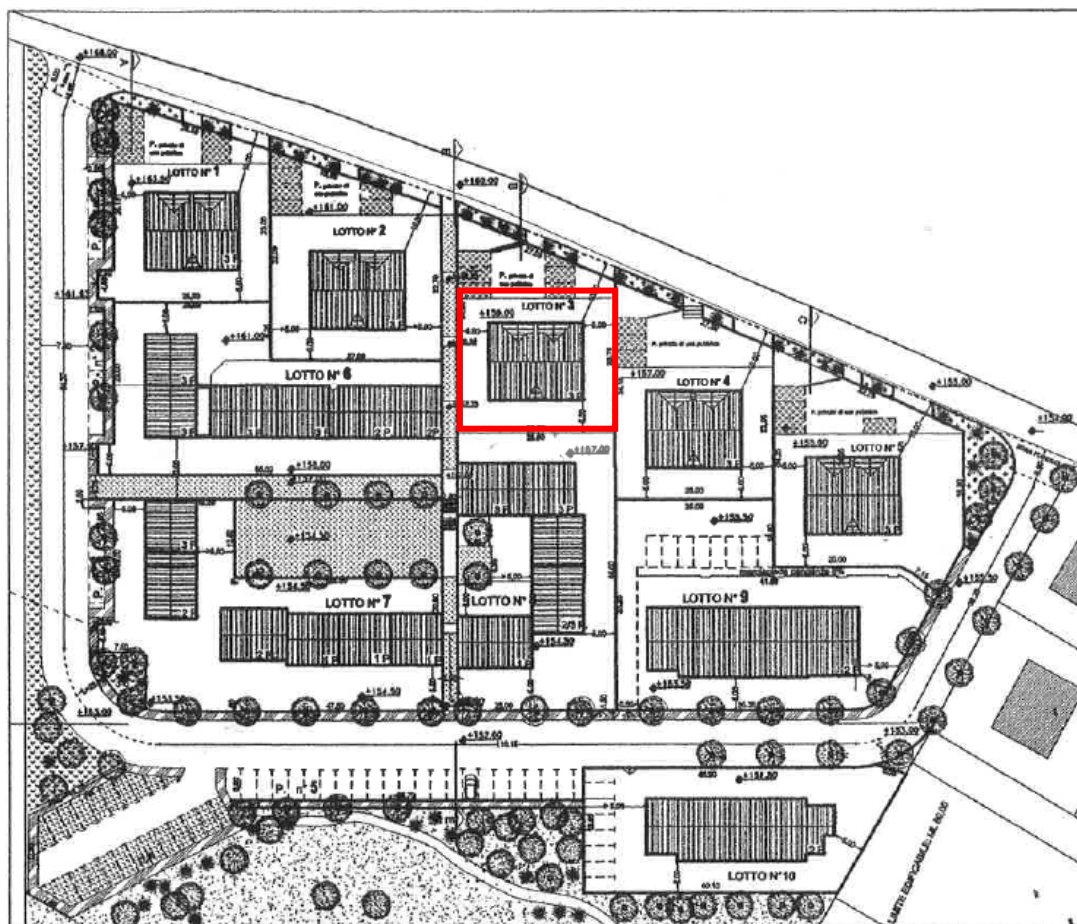
Il sottoscritto CTU ha quindi definito la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di perizia, per il giorno 19-11-2018, alle ore 9.30.

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.

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



L'edificio denominato **Palazzina 1** ricade nel lotto 3 del piano di lottizzazione "Vittoria" ed è composto da n.6 alloggi e n.6 box rimasti incompiuti in fase di costruzione.

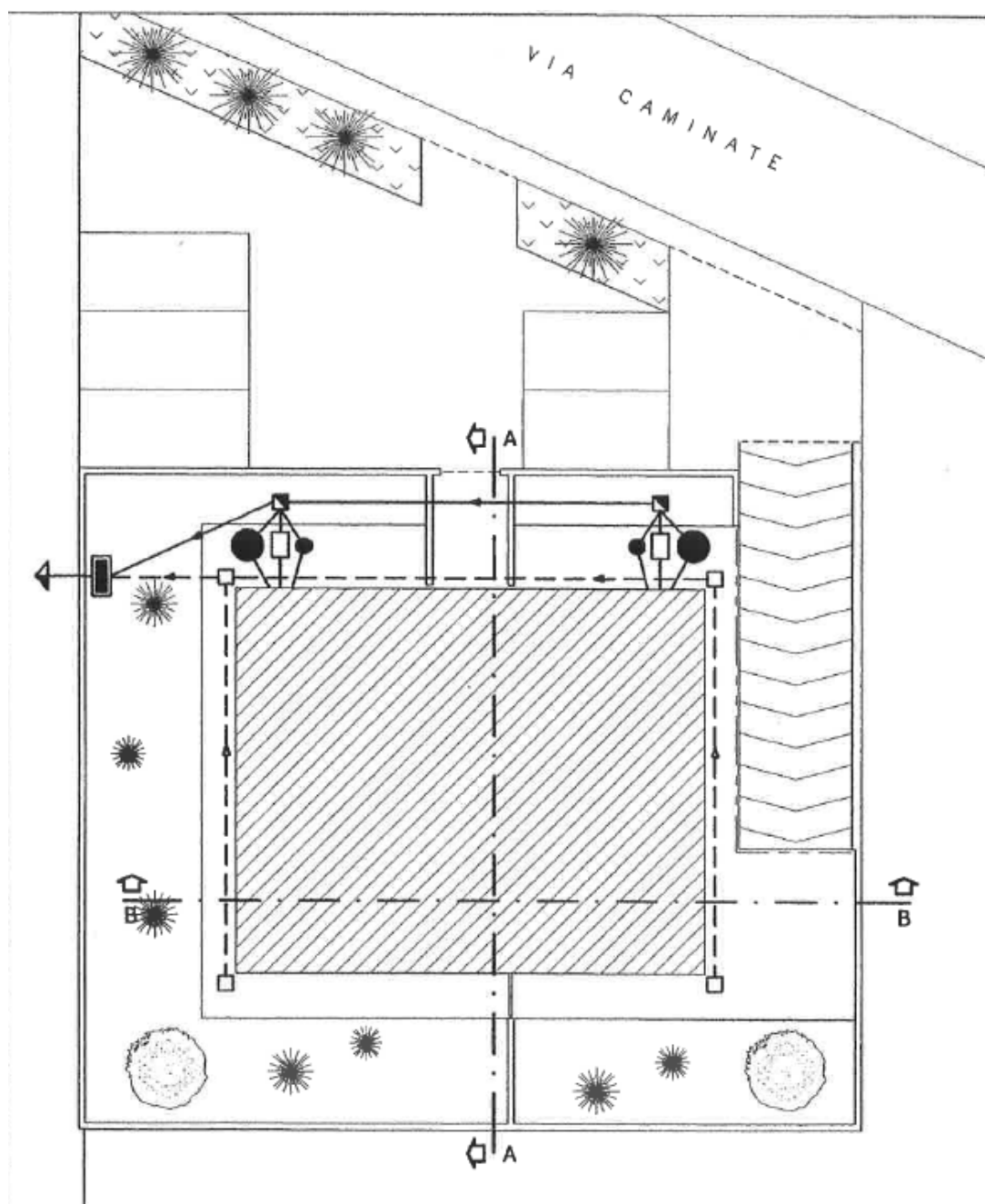


Per meglio definire tutti i locali dell'edificio denominato **Palazzina 1** andrò a definire distinguendo:

- L'appartamento 1;
- L'appartamento 2;
- L'appartamento 3;
- L'appartamento 4;
- L'appartamento 5;
- L'appartamento 6;
- Il box 1;
- Il box 2;
- Il box 3;
- Il box 4;
- Il box 5;
- Il box 6;

L'edificio si compone di tre piani fuori terra, n.2 appartamenti per piano e un piano interrato al quale si accede mediante rampa e scala interna ai n.6 box.

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



L'ingresso agli appartamenti avviene attraverso una scala condominiale che serve tutti gli appartamenti e i box al piano interrato.

L'ingresso è rivolto ad est verso Strada delle Caminate.

Catastalmente gli appartamenti essendo rimasti incompiuti non risultano esistere al catasto fabbricati. L'edificio sorto sul lotto 3 del piano di lottizzazione "Vittoria" è definito dai seguenti dati catastali: è censito al Catasto Terreni del Comune di San Costanzo al Foglio 17, Particella 346, Seminativo di classe 3, Sup. catastale 782 m², Reddito dominicale € 3,43, Reddito agrario € 2,63.

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.

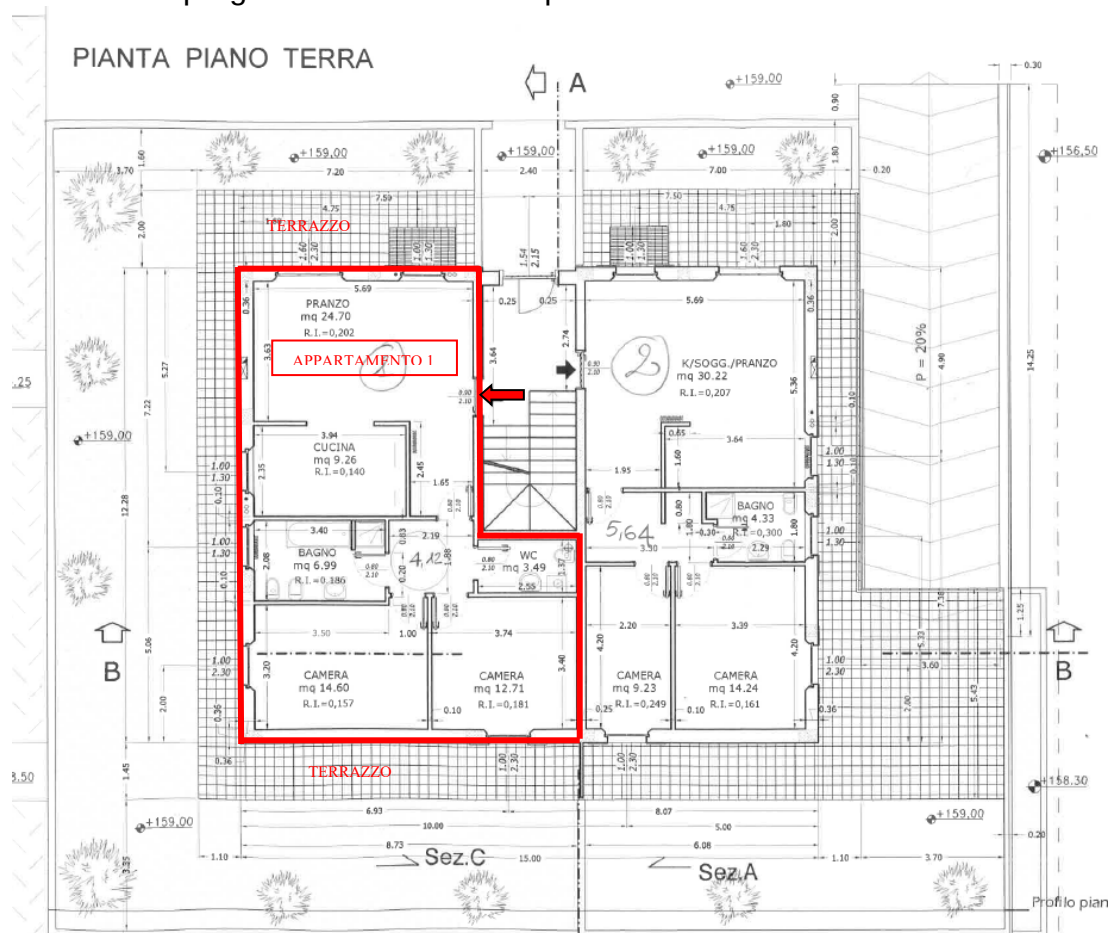
DESCRIZIONE DEL BENE – APPARTAMENTO 1

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:

- ingresso-soggiorno
- cucina
- bagno 1
- bagno 2
- 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 sviluppa sul fronte principale (lato est) sul fronte destro (lato nord) e sul retro (lato ovest).

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

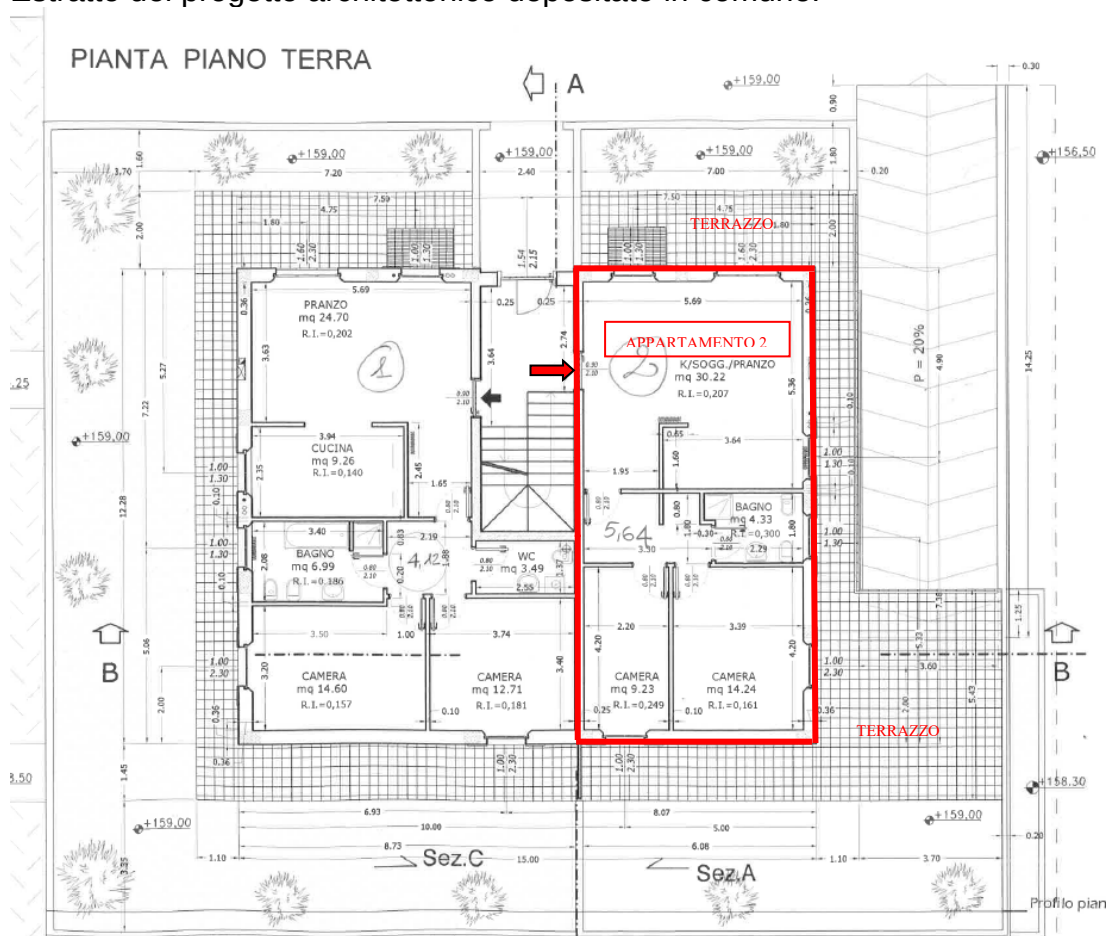
DESCRIZIONE DEL BENE – APPARTAMENTO 2

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:

- ingresso-soggiorno
- cucina
- bagno 1
- 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 sviluppa sul fronte principale (lato est) sul fronte sinistro (lato sud) e sul retro (lato ovest).

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

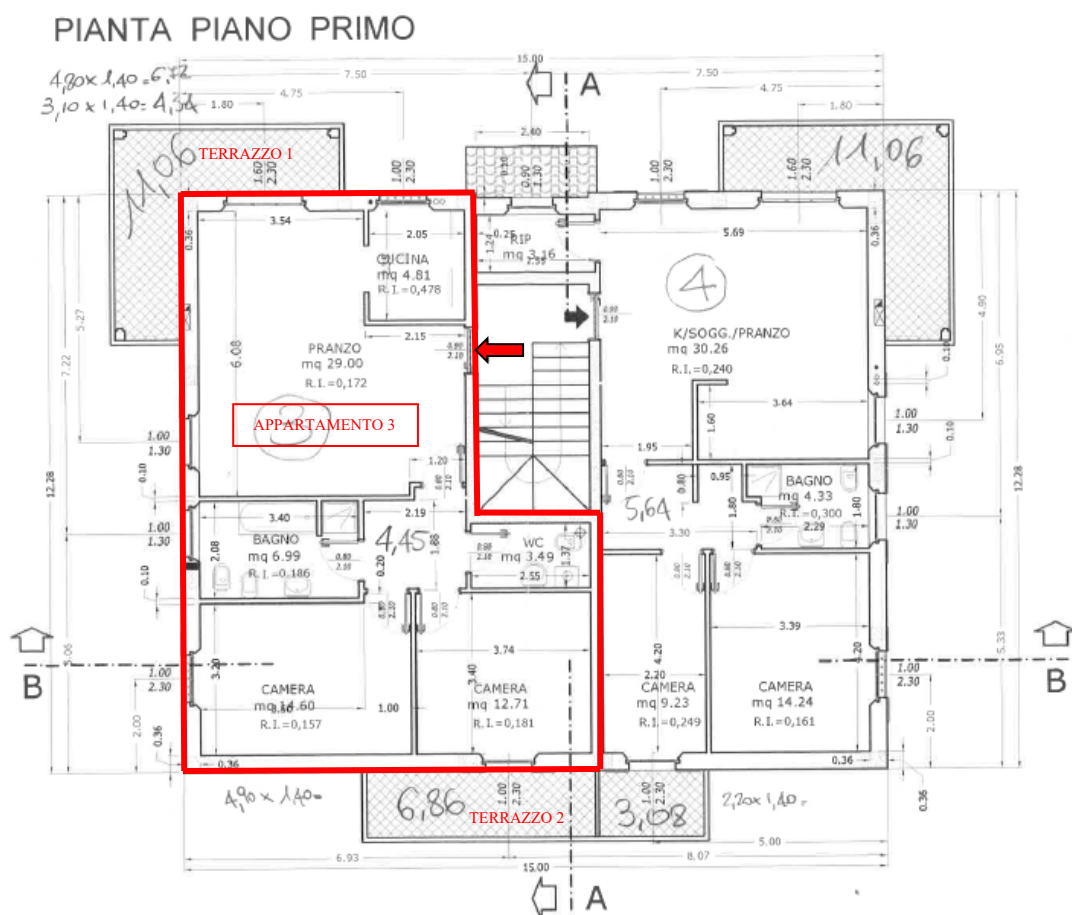
DESCRIZIONE DEL BENE – APPARTAMENTO 3

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:



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

- ingresso-soggiorno
- cucina
- bagno 1
- bagno 2
- camera 1
- camera 2

- terrazzo 1
- terrazzo 2

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 sviluppa sul fronte rivolto verso nord-est; Il terrazzo 2 sul retro (lato ovest).

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

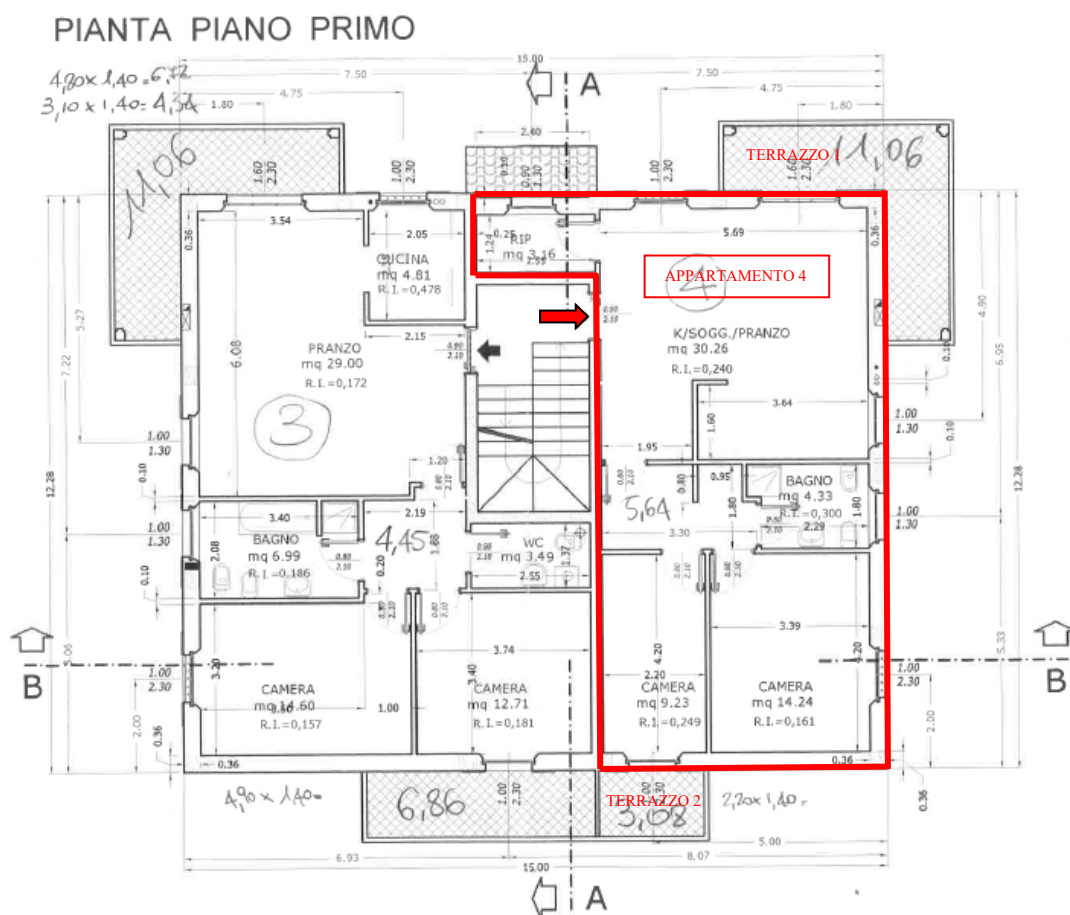
DESCRIZIONE DEL BENE – APPARTAMENTO 4

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:



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

- ingresso-soggiorno
- cucina
- ripostiglio
- bagno 1
- camera 1
- camera 2

- terrazzo 1
- terrazzo 2

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 sviluppa sul fronte rivolto verso sud-est; Il terrazzo 2 sul retro (lato ovest).

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

- terrazzo 2

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 sviluppa sul fronte rivolto verso nord-est; il terrazzo 2 sul retro (lato ovest).

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

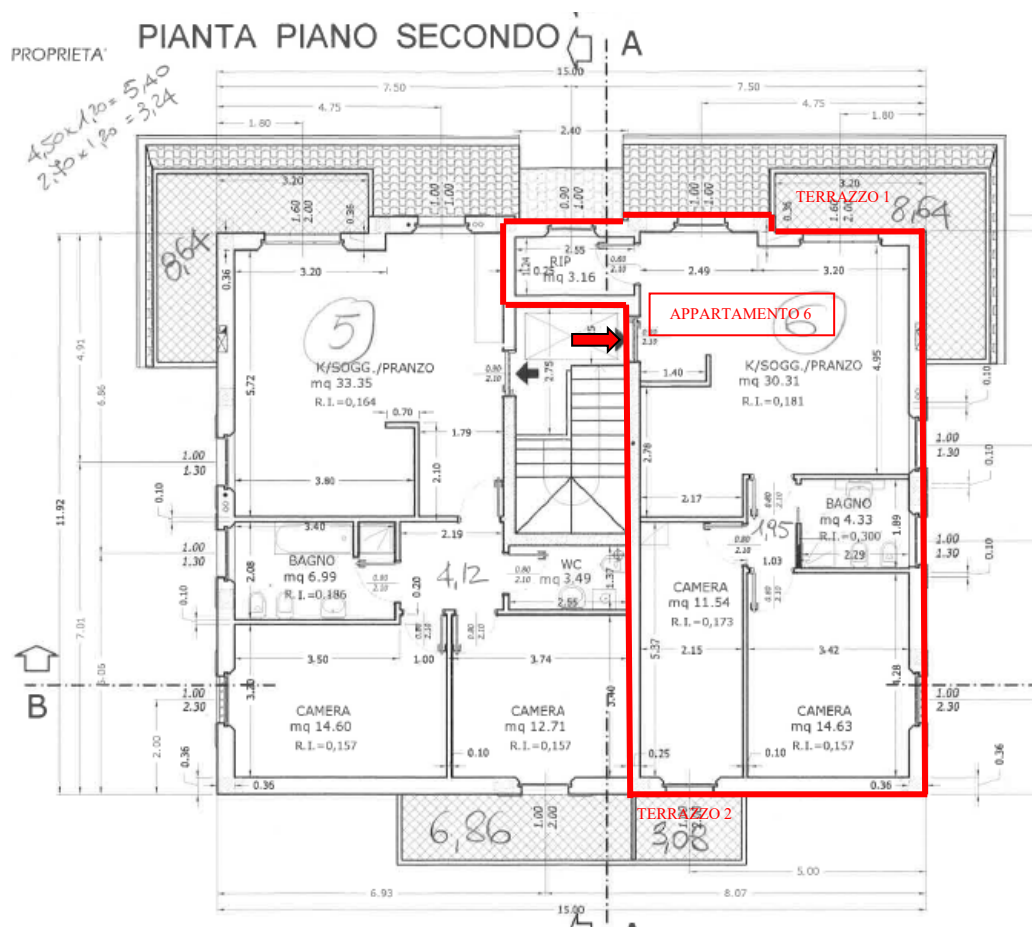
DESCRIZIONE DEL BENE – APPARTAMENTO 6

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:



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

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

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 sviluppa sul fronte rivolto verso sud-est; il terrazzo 2 sul retro (lato ovest).

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

DESCRIZIONE DEL BENE – BOX 1

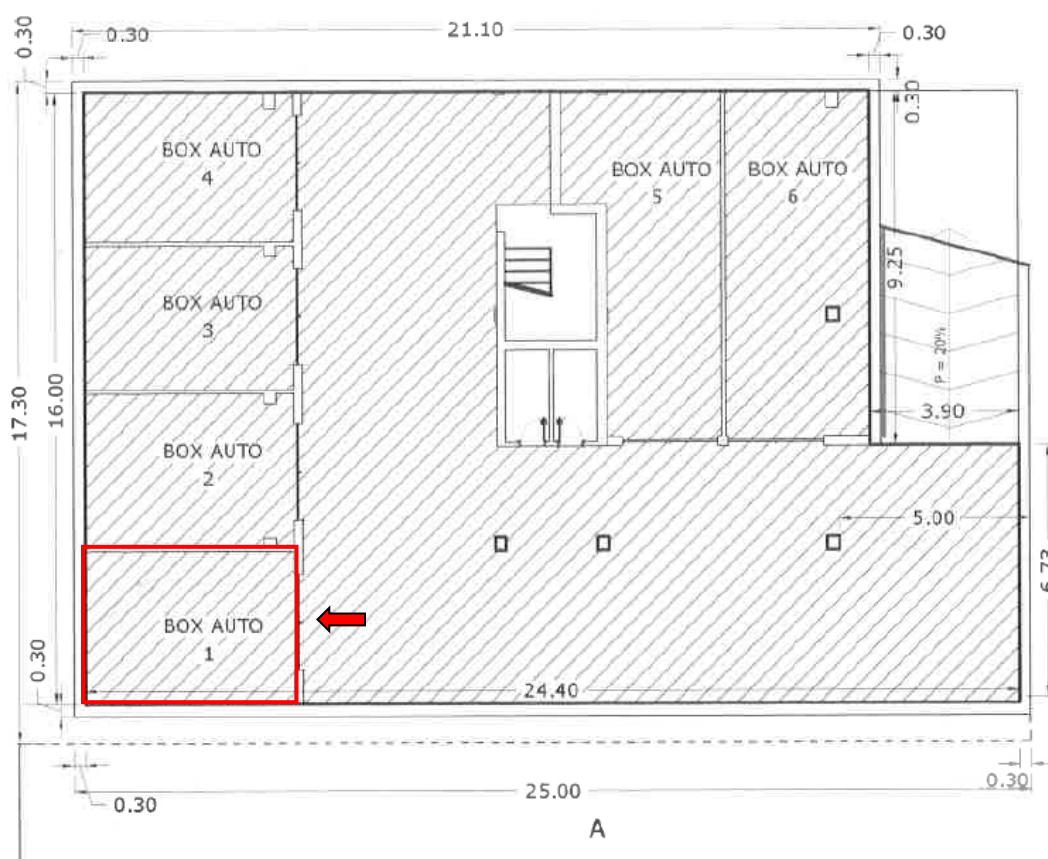
Il bene oggetto della presente relazione di stima è un box al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.

L'accesso al box può avvenire da un vano scala comune 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:

PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:200



Il locale 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.

DESCRIZIONE DEL BENE – BOX 2

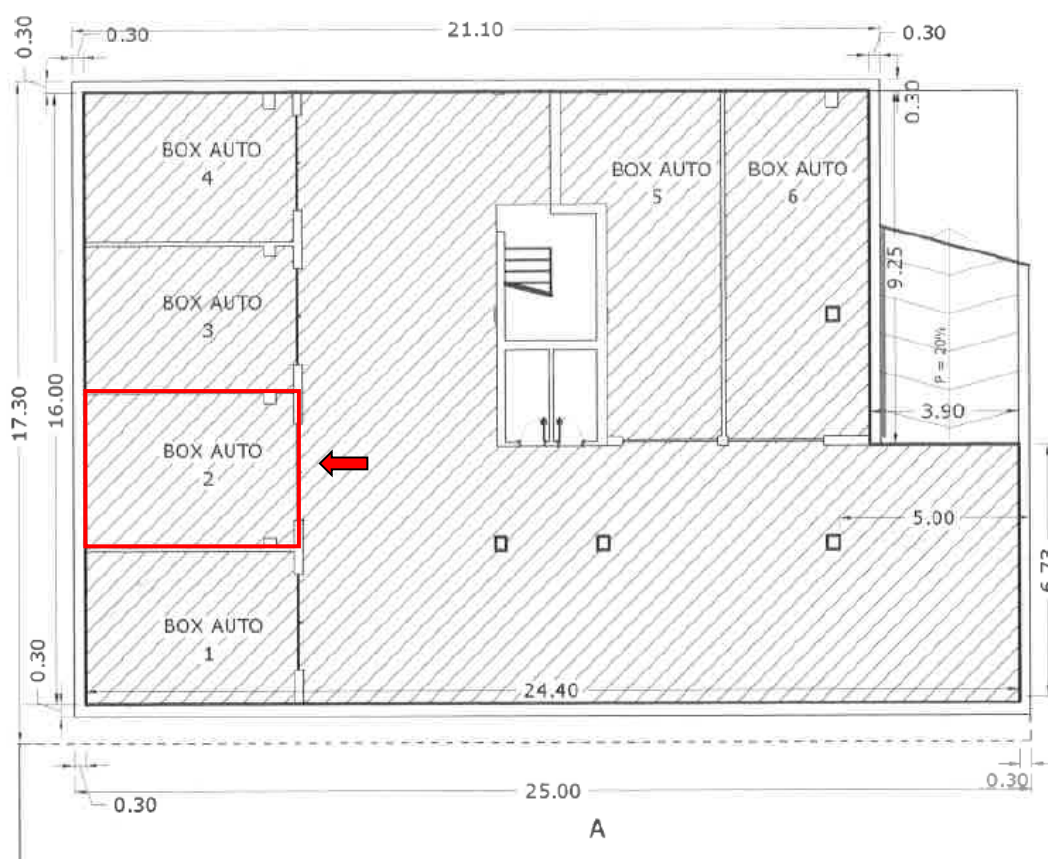
Il bene oggetto della presente relazione di stima è un box al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.

L'accesso al box può avvenire da un vano scala comune 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:

PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:200



Il locale 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.

DESCRIZIONE DEL BENE – BOX 3

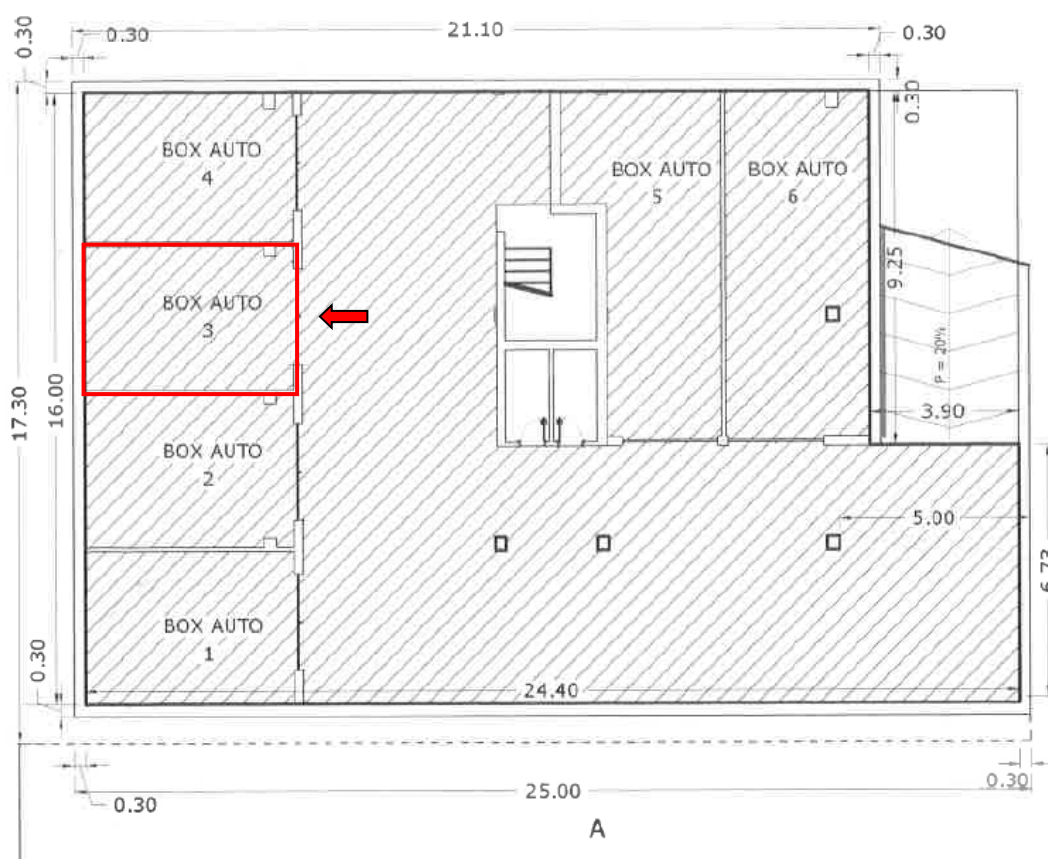
Il bene oggetto della presente relazione di stima è un box al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.

L'accesso al box può avvenire da un vano scala comune 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:

PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:200



Il locale 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.

DESCRIZIONE DEL BENE – BOX 4

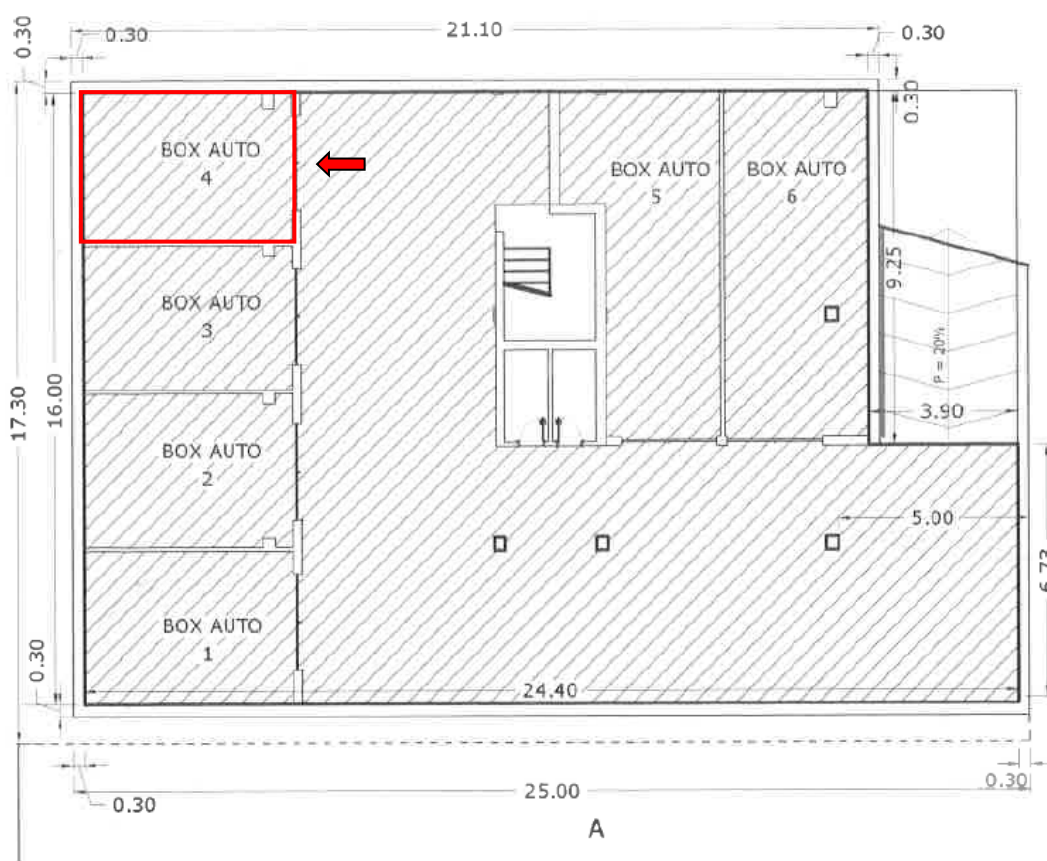
Il bene oggetto della presente relazione di stima è un box al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.

L'accesso al box può avvenire da un vano scala comune 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:

PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:200



Il locale 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.

DESCRIZIONE DEL BENE – BOX 5

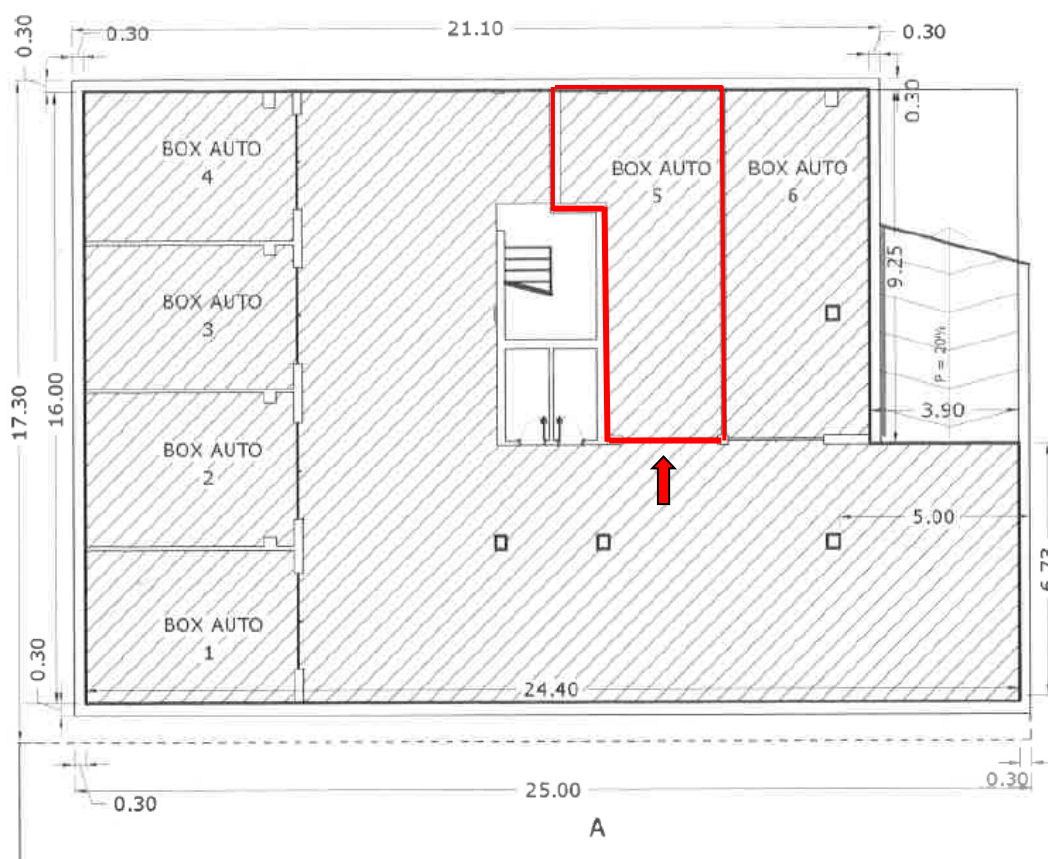
Il bene oggetto della presente relazione di stima è un box al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.

L'accesso al box può avvenire da un vano scala comune 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:

PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:200



Il locale 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.

DESCRIZIONE DEL BENE – BOX 6

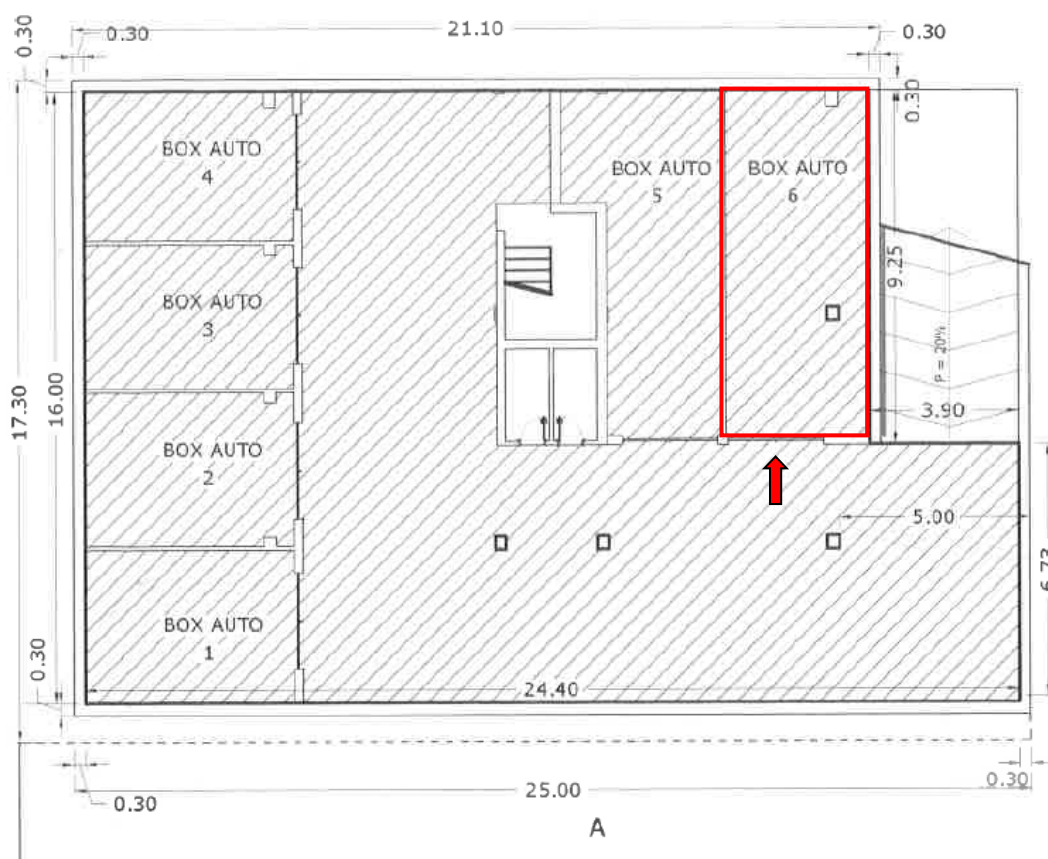
Il bene oggetto della presente relazione di stima è un box al piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella frazione Cerasa del comune di San Costanzo.

L'accesso al box può avvenire da un vano scala comune 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:

PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:200



Il locale 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.

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.6858 in data 16/07/2007.**
- **Permesso di costruire n. 32/2006 "Costruzione fabbricato per appartamenti Lotto n.3 all'interno della Lottizzazione "Vittoria" C29 in via 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.

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 m²	VALORE UNITARIO €/m²	IMPORTO €
Appartamento 1 = 75.87 mq	400.00	30648.00
Terrazzo = 42.16 mq	180.00	1777.00
Appartamento 2 = 63.66 mq	400.00	25464.00
Terrazzo = 57.80 mq	180.00	10404.00
Appartamento 3 = 76.05 mq	400.00	30420.00
Terrazzo 1 = 11.06 mq	180.00	1991.00
Terrazzo 2 = 6.86 mq	180.00	1235.00
Appartamento 4 = 66.86 mq	400.00	26744.00
Terrazzo 1 = 11.06 mq	180.00	1991.00
Terrazzo 2 = 3.08 mq	180.00	554.00
Appartamento 5 = 75.26 mq	400.00	30104.00
Terrazzo 1 = 8.64 mq	180.00	1555.00
Terrazzo 2 = 6.86 mq	180.00	1235.00
Appartamento 6 = 65.92 mq	400.00	26368.00
Terrazzo 1 = 8.64 mq	180.00	1555.00
Terrazzo 2 = 3.08 mq	180.00	554.00
Box 1 = 25.61 mq	250.00	6402.00
Box 2 = 21.70 mq	250.00	5425.00
Box 3 = 20.41 mq	250.00	5102.00
Box 4 = 21.18 mq	250.00	5295.00
Box 5 = 30.50 mq	250.00	7625.00
Box 6 = 33.51 mq	250.00	8377.00
TOTALE		230825.00

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	230825.00
Valore complessivo ridotto al 40% stimato	92330.00

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 92330.00 (novantaduemilatrecentotrentaeuro/00).

IL TECNICO
Dott. Ing. Davide De Luca

Allegato n. 01: Documentazione Fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

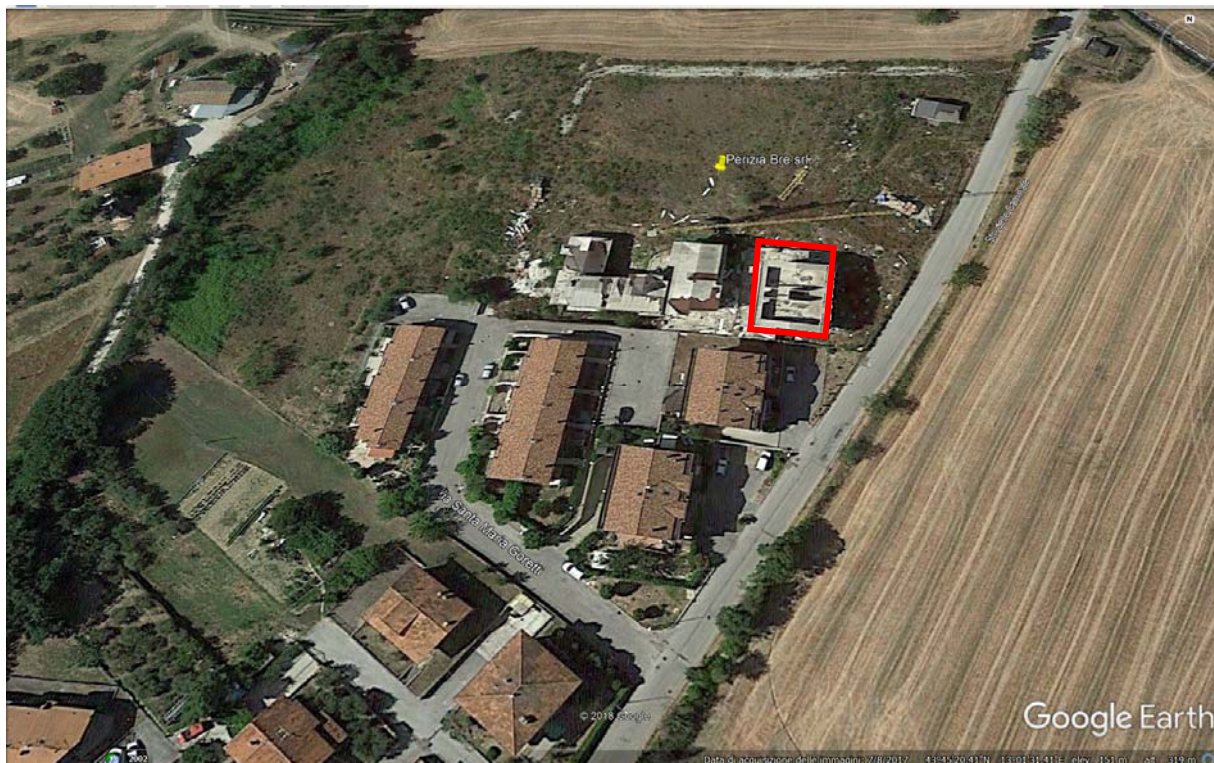
Allegato n. 04

Planimetria catastale



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