

LOTTO N. 2)

Intero fabbricato da cielo a terra in corso di costruzione da adibire a residenza, allo stato grezzo, in San Lorenzo in Campo Via Fermi s.n.c. identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio 31 Part. 627 Sub. 1-2-3-4-5-6.

IMMAGINE DI RIFERIMENTO:



CAPITOLO N. 1: DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di intero fabbricato in corso di costruzione posto al piano terra e primo oltre ad autorimesse al piano interrato e scoperto circostante. L'immobile edificato negli anni 2010-2012 si presenta in stato di abbandono, parzialmente completato esternamente ma pressoché al grezzo all'interno. La previsione progettuale contemplava la realizzazione di totali N. 5 alloggi di cui N. 3 al piano terra e N. 2 al piano primo oltre a N. 5 autorimesse al piano interrato accessibili da rampa carrabile collegata alla Via Fermi.

- 15 -



La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e murature di tamponamento in laterizio, i solai interpiano e di copertura, a quattro falde, risultano in latero-cemento.

Esternamente l'immobile prevede termo cappotto rasato e tinteggiato, completo di soglie in marmo in corrispondenza delle bucatore, provviste di controtelai, protette da avvolgibili in pvc mentre gli accessi agli alloggi sono privi dei portoncini blindati, la copertura risulta impermeabilizzata anche se in alcune parti (falda retro fabbricato) sono visibili corposi distacchi della stessa che comportano infiltrazioni nei locali immediatamente sottostanti. I locali al piano interrato a destinazione autorimesse sono sostanzialmente completati con pavimentazione ceramica, basculanti in lamiera zincata, impianto idrico ed elettrico.

Le porzioni interne abitative sono divise con tramezzi in laterizio intonacati, risultano realizzati impianti idrici sottotraccia e relativi scarichi mentre per gli impianti elettrici risultano eseguite le pose dei cavi ma non i frutti. Relativamente all'impianto termico risulta posati i soli pannelli radianti privi della relativa tubazione. I due alloggi posti al piano primo presentano copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura che, come già detto, risulta impermeabilizzata ma, a causa del mancato completamento della posa del manto di copertura in tegole (circa il 50%), nel tempo si sono evidenziati corposi distacchi, con gli effetti evidenziati.

I locali del piano terra presentano la medesima situazione del piano primo per quanto riguarda le infiltrazioni anche se in misura minore, gli impianti presenti sono gli stessi di quelli già descritti al piano superiore.

Tutti gli alloggi sono inoltre dotati di balconi, privi di balaustre e di scoperti esclusivi con accesso diretto dalla Via Fermi.

L'area dell'immobile è protetta da recinzione di cantiere.



L'area su cui è stato edificato l'immobile risulta nella prima periferia del paese a circa 1,2 Km. Dal centro storico in area a prevalenza residenziale pressoché completamente urbanizzata.

Lo stato di Avanzamento dei Lavori ai fini di una valutazione delle opere mancanti può essere stimato in circa il 65%.

Nessuna limitazione appare evidente per quanto riguarda sia l'accessibilità all'area che all'immobile.

CAPITOLO N. 2: ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di perizia sito in San Lorenzo in Campo Via Fermi snc.

I confini sono: a Nord con la Via Fermi, ad est con la proprietà della particella 625, a sud con la proprietà della particella 224 mentre ad ovest con la proprietà della particella 621.

Dati Catastali:

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Lorenzo in Campo

- Foglio 31 Particella 627 sub. 2 Cat. F/3 Via E. Fermi; Piano SI-T-I;
- Foglio 31 Particella 627 sub. 3 Cat. F/3 Via E. Fermi; Piano SI-T;
- Foglio 31 Particella 627 sub. 4 Cat. F/3 Via E. Fermi; Piano SI-T;
- Foglio 31 Particella 627 sub. 5 Cat. F/3 Via E. Fermi; Piano SI-T;
- Foglio 31 Particella 627 sub. 6 Cat. F/3 Via E. Fermi; Piano SI-T-I;

N.B. Le parti comuni sono identificate con il Foglio 31 Particella 627 sub. 1 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub. -corte e box utenze)

Intestazione Catastale:

Proprietà per 1/1.



CAPITOLO N. 3: L'ATTO DI ACQUISTO E L'ESATTA PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATO DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano edificati su area acquistata dalla _____ con sede in _____ in forza dell'Atto a firma del Notaio _____ Sede Fano (PU) del 20/09/2007 Repertorio n. 35335.

Pertanto la proprietà degli immobili oggetto di perizia risulta essere della società

CAPITOLO N. 4: LO STATO DEL POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE DE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che attualmente l'immobile risulta libero da persone e cose, pertanto il possesso è in capo alla Soc.

CAPITOLO N. 5: LA SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI MEDESIMI ALLA LUCE DI QUANTO RICHIESTO DALLA L. 28/02/1985 N. 47

Inquadramento urbanistico:

L'area su cui sorge il complesso immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati di San Lorenzo in Campo (PU) con il Foglio 31 con la particelle 627 e sono classificate nel PRG di detto Comune come Zona "B2" di completamento a bassa densità edilizia.



Concessioni e/o Autorizzazioni:

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato sulla scorta del Permesso di Costruire N. 5735 del 19/03/2009.

Con SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) N. 6147/2012 Prot. 2531 del 23/03/2012, è stata comunicata l'attività di Manutenzione Straordinaria per completamento lavori di cui al PDC 5735 del 2009, TALE SCIA RISULTA DECADUTA PER IN QUANTO MAI INTEGRATA LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA DAL COMUNE DI SAN LORENZO IN CAMPO:

CAPITOLO N. 6: LA VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO E QUANTO LICENZIATO

In sede di sopralluogo non sono state rilevate difformità sostanziali tra lo stato attuale dell'immobile e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di San Lorenzo in Campo.

Per l'ultimazione dei lavori edili dell'immobile sarà necessario presentare al Comune di San Lorenzo in Campo SCIA di Straordinaria manutenzione per il completamento opere già autorizzata con PDC 5735 del 19/03/2009.

CAPITOLO N. 7: TRASCRIZIONI COSI' COME RISULTANTI ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIAREI: TRASCRIZIONI A FAVORE, CONTRO, PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- Trascrizione a favore del 25/09/2007 : atto Notaio
del 20/09/2007 Rep. 35335: La Soc. .
acquista, dalla .

- 19 -



AGRICOLA, terreni edificabili distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 31 Particelle 331, 332, 333 e 335;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione contro del 20/05/2013 RP 3270 RG 5370 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO del 19/04/2013 rep. 35/2012, Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della
 sui seguenti immobili: Comune di san Lorenzo in Campo F. 21 part. 279 sub. 20-21-22-23-24-25, F. 26 part. 426 sub. 13-15-11-16-17-18-19-20-12-21-22, F. 6 part. 133 sub. 4-5 (N.B. non è stato inserito il sub. 3 area esterna), F. 31 part. 627 sub. 2-3-4-5-6 (N.B. non è stato inserito il sub. 1 parti comuni), C.T. F. 31 part. 335 di mq. 28 e part. 625 di mq. 748;
- Trascrizione contro del 20/09/2022 RP 8818 RG 12882 Autorità emittente TRIBUNALE DI PESARO del 30/06/2022 rep. 21/2022, Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della
 sui seguenti immobili: Comune di san Lorenzo in Campo F. 21 part. 279 sub. 20-21-22-23-24-25, F. 26 part. 426 sub. 11-13-15-16-17-18-19-20-12-21-22, F. 6 part. 133 sub. 4-5 (N.B. non è stato inserito il sub. 3 area esterna), F. 31 part. 627 sub. 2-3-4-5-6 (N.B. non è stato inserito il sub. 1 parti comuni), C.T. F. 31 part. 335 di mq. 28 e part. 625 di mq. 748;

ISCRIZIONI CONTRO:

- Iscrizione contro del 24/03/2009 Atto Notaio
 di Fano rep. 39528/13695 del 20/03/2009; Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo di capitale € 610.000,00 garanzia € 1.220.000,00 durata 5 anni, su immobili distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 31 part. 332 di mq. 860 a favore di



**CAPITOLO N. 8: LA STIMA COMMERCIALE DEI BENI**

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni di progetto acquisiti sia in formato cartaceo che elettronico, la cui conformità è stata verificata in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione dell'immobile, la presenza o meno dei servizi essenziali, le caratteristiche funzionali, la tipologia edilizia, il grado di finitura dell'intero stabile nonché lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Eseguita una specifica indagine di mercato e verificate le quotazioni immobiliari offerte dall'Agenzia delle Entrate, si è constatato che il prezzo di mercato di immobile dotato di medesime caratteristiche e destinazione è attestato mediamente in € 700,00 al metro quadrato di superficie lorda, pertanto si può esprimere il seguente Valore complessivo.

**CALCOLO SUPERFICI e VALUTAZIONE COMMERCIALE:**

San Lorenzo in Campo		Foglio	Particella	Sub.		
Via Fermi		31	627	da 1 a 6		
IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE						
Destinazione	sup. mq.	coefficiente	Sup. comm.le	Valore unitario	Valore Totale	
sub. 3 P.Terra						
Abitazione	80,42	1,00	80,42	€ 700,00	€	56.294,00
sub. 3 P.Terra Corte esclusiva						
	64,87	0,10	6,49	€ 700,00	€	4.540,90
sub. 3 P.Terra Balcone						
	3,6	0,33	1,19	€ 700,00	€	831,60
sub. 3 P.S1 Autorimessa						
	40,75	0,50	20,38	€ 700,00	€	14.262,50

					SOMMANO	€ 75.929,00
sub. 4 P.Terra						
Abitazione	55,16	1,00	55,16	€ 700,00	€ 38.612,00	
sub. 4 P.Terra Corte esclusiva	39,74	0,10	3,97	€ 700,00	€ 2.781,80	
sub. 4 P.Terra Balcone	3,6	0,33	1,19	€ 700,00	€ 831,60	
sub. 4 P.S1 Autorimessa	40,68	0,50	20,34	€ 700,00	€ 14.238,00	
					SOMMANO	€ 56.463,40
sub. 5 P.Terra						
Abitazione	74,36	1,00	74,36	€ 700,00	€ 52.052,00	
sub. 5 P.Terra Corte esclusiva	65,19	0,10	6,52	€ 700,00	€ 4.563,30	
sub. 5 P.Terra Balcone	3,6	0,33	1,19	€ 700,00	€ 831,60	
sub. 5 P.S1 Autorimessa	40,7	0,50	20,35	€ 700,00	€ 14.245,00	
					SOMMANO	€ 71.691,90
sub. 2 P.1 Abitazione	74,68	1,00	74,68	€ 700,00	€ 52.276,00	
sub. 2 P.Terra Corte esclusiva	94,68	0,10	9,47	€ 700,00	€ 6.627,60	
sub. 2 P.1 Balcone	3,6	0,33	1,19	€ 700,00	€ 831,60	
sub. 2 P.1 Portico	30,24	0,33	9,98	€ 700,00	€ 6.985,44	
sub. 2 P.1 Scala esterna	7,71	0,25	1,93	€ 700,00	€ 1.349,25	
sub. 2 P.S1 Autorimessa	40,63	0,50	20,32	€ 700,00	€ 14.220,50	
					SOMMANO	€ 82.290,39
sub. 6 P.1 Abitazione	74,68	1,00	74,68	€ 700,00	€ 52.276,00	
sub. 6 P.Terra Corte esclusiva	95,92	0,10	9,59	€ 700,00	€ 6.714,40	
sub. 6 P.1 Balcone	3,6	0,33	1,19	€ 700,00	€ 831,60	
sub. 6 P.1 Portico	30,24	0,33	9,98	€ 700,00	€ 6.985,44	
sub. 6 P.1 Scala esterna	7,71	0,25	1,93	€ 700,00	€ 1.349,25	
sub. 6 P.S1 Autorimessa	40,75	0,50	20,38	€ 700,00	€ 14.262,50	
					SOMMANO	€ 82.419,19
Sub. 1 P.S1-T. Parti Comuni	312,9	0,15	46,94	€ 700,00	€ 32.854,50	
SOMMANO TOTALE						€319.229,19

Per arrotondamento € 319.000,00



Valore di Vendita Giudiziarria:

- Si ritiene di applicare una riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Euro 319.000,00 x 10%= riduzione € 31.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Euro 319.000,00 - 31.900,00 = Euro 287.100,00

Per arrotondamento a € 287.000,00

