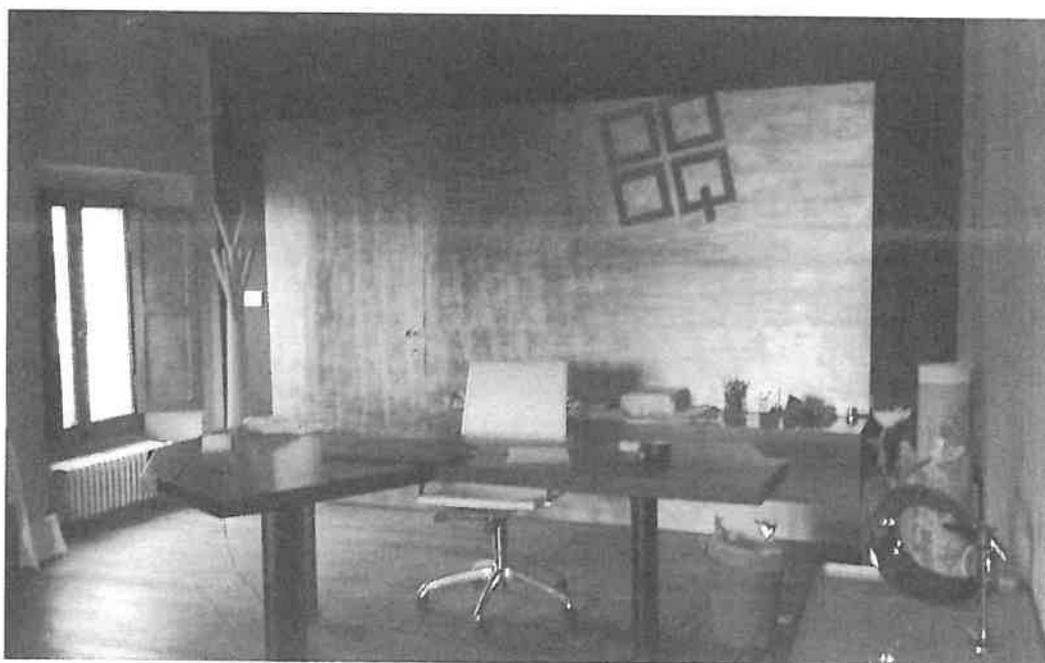


Studio di Ingegneria Civile
Dott. Ing. Andrea Lazzari

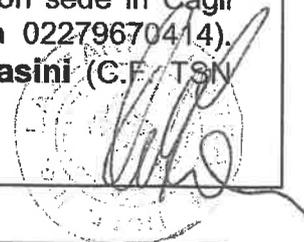
Progettazione, calcolo e direzione lavori
architettonica e strutturale, collaudi,
consulenze tecniche e perizie estimative
via Dante D'Ambrosi n.6 - 61122 PESARO (PU)
Tel./ Fax 0721392317 cell. 3286266960
E-mail: studioinglazzari@alice.it
P.E.C. andrea.lazzari3@ingpec.eu
Partita IVA 02027700414
Codice Fiscale LZZ NDR 73D13 H294Y



PERIZIA ESTIMATIVA
COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'
DITTA "PIQUADRO SOCIETA' DI INGEGNERIA SRL
IN CONCORDATO PREVENTIVO



Ditta committente: **"PIQUADRO Società di Ingegneria Srl"** in concordato preventivo – Tribunale di Urbino (n. 7/14), con sede in Cagli (PU), Via Don Giuseppe Celli n. 25 (P. Iva 02279670414). Commissario Giudiziale **Dott. Gianluca Tasini** (C.F. TSN GLC 71D20 G479F).



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Lazzari Andrea, con studio a Pesaro in via Dante D'Ambrosi n. 6 e regolarmente iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1144, per conto e su richiesta della ditta proprietaria, a nome del Commissario Giudiziale Dott. Gianluca Tasini, redige la presente perizia estimativa giurata finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare intestato alla Ditta "PIQUADRO SOCIETA' DI INGEGNERIA SRL" in Concordato Preventivo.

L'incarico è stato formalizzato, con nota controfirmata dalle parti in data 15/12/2014 dopo aver ottenuto la necessaria autorizzazione dall'Ill.mo Giudice della procedura; esso prevede l'espletamento di tutte le necessarie attività finalizzate a quanto sopra relativamente ai beni immobiliari come meglio nel seguito esplicitati.

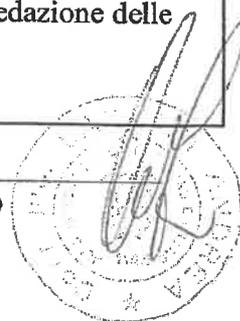
Ciò ha richiesto indagini di carattere generale e, ove necessario anche storico, visure sia negli uffici di Conservatoria sia in quelli del Catasto territorialmente competenti nonché verifiche e reperimento documentazione utile ad attestare la legittimità urbanistica nei rispettivi uffici dei Comuni di localizzazione dei beni. La complessità, la numerosità e la dislocazione di tali beni, purtroppo non ha reso semplice e rapida la ricerca di parte di tale documentazione per la mancanza, a volte, di personale adeguato e, altre volte, per l'impossibilità di trovare nell'immediato le informazioni utili e necessarie *celate* nei rispettivi archivi comunali.

Una volta acquisita tutta la documentazione di cui sopra si è proceduto ad una accurata ispezione dei luoghi assieme al Dott. Salvatore Conti, in rappresentanza della Ditta in Concordato Preventivo, mirata ad accertare la tipologia costruttiva, la forma, le dimensioni ed il livello delle finiture ed impianti relativi a ciascun immobile da periziare.

La proprietà è stata anche dal sottoscritto accertata mediante visure catastali specifiche sui singoli beni; le ispezioni ipotecarie che ho eseguito all'ufficio provinciale sia per quanto riguarda il territorio di Pesario sia per quanto riguarda quello di Urbino terminano in entrambi i casi con la trascrizione del decreto di ammissione in Concordato preventivo per gli immobili di seguito periziati.

Emergono in precedenza ipoteche (volontarie e giudiziali) e atti di cessione di diritti reali, di fusione di società e di mutamento di denominazione così come nel dettaglio riportato in tali ispezioni che integralmente si riportano in calce (Allegato n. 01).

Nel seguito, viene riportato nel dettaglio l'espletamento delle attività nonché la redazione delle specifiche relazioni di stima per ciascun immobile del compendio.



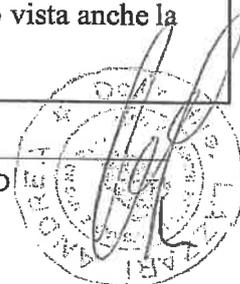
1 - Villa ubicata in loc. Cannelle del Comune di Fano (PU)

Sulla base della documentazione tecnica necessaria che personalmente ho ricercato e reperito negli uffici preposti dell'Urbanistica di Fano (PU), copia in sintesi della quale si riporta in allegato, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 19 Gennaio 2015 alle ore 15.00 mirato ad ispezionare i luoghi e i materiali costituenti il bene immobile, così come attestato anche dalla documentazione fotografica che si riporta in calce (Allegato n. 02), nonché a controllare e rilevare le misure/quote planivolumetriche al fine di verificare la congruenza con quanto riportato nella documentazione tecnica catastale ed urbanistica.

A tal fine, si attesta e certifica, per quanto di competenza, quanto segue:

- **Dati catastali** - l'unità immobiliare risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 111 del Comune di Fano (PU), particella 264 (cat. A/2, classe 2, cons. 15 vani, rendita €. 1.394,43);
- **Proprietà** - in base alla visura catastale storica datata il 18/12/2014 (vedi Allegato n. 03), l'immobile in oggetto risulta oggi intestato per la proprietà alla ditta PIQUADRO SOCIETA' DI INGEGNERIA S.r.l. con sede in Cagli (PU) (P. Iva 02279670414) tramite atto di fusione di società del 23/03/11 Notaio Mancini Giuseppe e precedente compravendita a favore della Ditta ITA S.r.l. Soc. Imm. Turistica Alberghiera con sede sempre in Cagli del 02/10/07 Notaio Rizzi Roberto;
- **Ubicazione del sito e considerazioni logistiche** - trattasi di una villa residenziale circondata da ampio scoperto esclusivo adibito a giardino "attrezzato" ubicata nel **Comune di Fano (PU), località Cannelle n. 38**. È raggiungibile percorrendo la strada nazionale Flaminia direzione mare-monte, passando per il paese di Carrara fino ad arrivare in località Ponte Murello da dove, svoltando a destra, si percorre per qualche centinaio di metri la strada comunale verso la collina. E' una zona periferica del territorio di Fano, in adiacenza al centro abitato della frazione Lucrezia del Comune Cartoceto (PU) e a meno di 2 chilometri dalla relativa uscita della superstrada E78 (via Flaminia) che in pochissimi minuti conduce a Fano (PU) e conseguentemente a tutte le attrezzature e servizi utili (municipio, aeroporto, stazione ferroviaria, ospedale, autostrada, ipermercati, ecc) nonché al litorale Adriatico. Se si esclude la zona abitata di Lucrezia, l'area è caratterizzata prevalentemente da verde con strade vicinali o comunali che conducono a ville/villini lontane da aree commerciali o industriali.

Conseguentemente il livello di privacy e di tranquillità è enormemente elevato vista anche la sufficiente distanza dall'arteria stradale di primaria importanza.



- **Descrizione di massima dello stabile** - trattasi di fabbricato colonico a due piani fuori terra con struttura portante in muratura di spessore circa cm. 50 e solai in legno. La copertura è del tipo *a capanna* (due falde inclinate) con manto in coppi. Il manufatto rurale di remota costruzione è stato oggetto negli anni '80 di una *pesante* ristrutturazione che lo ha reso abitabile conservando al tempo stesso gli elementi costruttivi e tipologici originari dell'epoca (pareti esterne in muratura faccia a vista, solai con travi portanti in legno massello e sovrastante tavolato, pavimento ed infissi in legno, cornicione in stile rustico, ecc..).

Oggetto di tale ristrutturazione è anche la realizzazione del portico al piano terra in ampliamento al fabbricato originario e con struttura interamente in cemento armato con solaio in latero-cemento ammorsato alla muratura in mattoni pieni adiacente. Tale manufatto, interamente intonacato e tinteggiato con colore giallo-ocra perfettamente in sintonia con il mattone a vista, è composto da pilastri quadrati di sezione circa cm. 30×30 distanti dal fabbricato primario circa cm. 1.40 su tutta la lunghezza del fronte principale e su circa metà lunghezza dei due fianchi; sulla copertura, anch'essa a falda con manto in coppi e canale di gronda in rame, sono stati ricavati due terrazzi pertinenziali alle camere del piano primo.

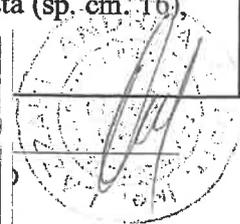
Il pavimento di tale portico, così come quello del marciapiede che completa il perimetro del fabbricato, è in piastrelle di cotto.

Il fabbricato è circondato da oltre duemila metri quadrati di verde a giardino completamente recintato da semplice rete metallica plastificata fissata con paletti in ferro ad eccezione dell'unico accesso carrabile composto da cancello in ferro battuto sagomato su colonne in muratura faccia a vista, in perfetta sintonia con lo stile rustico del fabbricato.

Su tale scoperto sono ubicati sul fronte due accessori e sul retro una piscina di dimensioni circa m. 6×12 di recente costruzione (2014) non ancora ultimata ed attualmente interamente ricoperta da teli.

Il primo accessorio sul fronte, di maggiori dimensioni, ha forma quadrata con lato di circa m. 7,00 ad unico piano fuori terra con copertura a due falde in latero-cemento con manto in coppi e pareti perimetrali in muratura a due teste, intonacate e tinteggiate su ambo i lati; l'altezza utile è variabile da un minimo di m. 2,20 in gronda ad un massimo di m. 3,60 al colmo. È dotato di impianto luce, di un lavabo e di una lavatrice. L'utilizzo attuale è a garage o/e a sbroglio/lavanderia.

Il secondo, sempre sul fronte ma sull'angolo opposto al cancello di ingresso, ha forma circolare con diametro esterno di circa m. 3,80 con parete in muratura ad una testa (sp. cm. 16).



intonacata e tinteggiata in ambo i lati, e copertura a fungo sempre con manto in coppi; è dotato di solo impianto luce ed è usato come locale ripostiglio/sgombro.

Per quanto riguarda il fabbricato principale, interamente adibito a civile abitazione, esso ha forma quadrata con lati m. 10,00×18,30 e si sviluppa su due piani utili collegati mediante un'unica ampia rampa interna. Il piano terra, con ingresso sul fronte, è composto da ampio soggiorno con angolo salotto e camino in muratura, ampia cucina abitabile, un disimpegno che conduce ad un bagno, una camera ed un ripostiglio nel sottoscala; completa il piano terra un disimpegno sul fronte che dalla cucina conduce sia ad un vano adibito a studio sia al vano scala che collega il livello superiore.

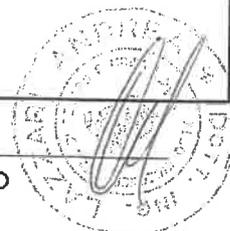
Il piano primo, nella parte a sinistra del pianerottolo finale del vano scala è composto da soggiorno con camino ed annesso vano ad uso ripostiglio, un ampio disimpegno che conduce ad un W.C., a due camere da letto, di cui una dotata di accesso al terrazzo sul fronte, e ad un locale studio; nella parte destra del vano scala vi è un disimpegno che conduce ad un altro W.C. e ad altre due camere.

Per quanto riguarda le finiture, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con tinte chiare; il pavimento in entrambi i piani è interamente costituito da listelloni (varie dimensioni) di legno del tipo rovere nazionale, debitamente trattato e livellato. Se si esclude il soggiorno su cui è stato posto in opera un controsoffitto in cartongesso che limita l'altezza utile a m. 2,80 circa, il soffitto al piano terra è a vista ad un'altezza utile di circa m. 3,10 con travi in legno massello, morali sempre in legno ortogonali e sovrastanti pianelle in cotto; il piano primo, invece, ha un'altezza utile pari a m. 2,80 circa dovuta alla presenza di un controsoffitto in cartongesso su tutti i vani ad eccezione del soggiorno che ha la copertura in legno a vista con altezza variabile da m. 2,80 nei lati a m. 4,80 in mezzeria.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con grate in ferro esterne e persiane oscuranti in legno; gli infissi interni sono in legno ben curati. I servizi igienici sono dotati di sanitari di pregio.

Tutti i vani esterni sono caratterizzati da un architrave realizzato con elementi in muratura faccia a vista all'esterno e con una trave lignea all'interno con superficie lasciata a vista rispetto alla restante parete intonacata.

Il sistema di riscaldamento è del tipo tradizionale su entrambi i piani con elementi radianti in ghisa e caldaia alimentata a gas con bombolone privato; vi è un serbatoio ad accumulo anche per l'acqua calda sanitaria.



La distribuzione di acqua e gli scarichi sono in rete del tipo classico così come l'impianto elettrico del tipo civile sotto traccia.

Il fabbricato non è dotato di impianti solari e/o fotovoltaico ma di sistema di allarme e di videosorveglianza nonché di impianto di climatizzazione con unità interne ed esterne del tipo *inverter*.

La particolare disposizione degli infissi esterni consente un livello di luminosità ed areabilità più che accettabile.

- **Stato conservativo dell'immobile ed eventuale occupazione e titolo** – L'intero compendio immobiliare, in virtù di un recente intervento di risanamento e ristrutturazione (anno 2007) effettuato dall'attuale proprietà, gode di uno stato generale di conservazione più che discreto; in particolare lo stato attuale delle finiture e delle strutture risulta più che soddisfacente, così come risulta buono lo stato degli impianti ed accessori.

Da quanto mi è stato riferito dal Sig. Conti Salvatore, l'immobile è occupato da lui, dalla sua attuale compagna, dalla figlia e dai suoi nipoti; ad eccezione dello stesso Conti che ha formale residenza a Cagli, gli altri componenti hanno regolare residenza nell'immobile in esame.

- **Legittimità e considerazioni urbanistiche** – Lo stato dei luoghi si presenta in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 885/07 concesso in data 28/09/2007. Relativamente a tale pratica risulta agli atti il certificato di idoneità statica a firma degli Ingg. A. Dainelli e M. Baldini in merito al portico in c.a. Successivamente risulta agli atti una SCIA depositata al Comune di Fano in data 25/09/2013 (n. prot. 68224/E) dal Geom. Samuele Casagrande Moretti relativa alla realizzazione della piscina sul retro.

La planimetria catastale in mio possesso (vedi Allegato n. 03), depositata al N.C.E.U. in data 22/04/87 dal Geom. Gastone Terenzi, risulta sostanzialmente corrispondente al reale stato dei luoghi (ad eccezione della piscina che è stata realizzata successivamente e ad oggi non ancora ultimata); tale corrispondenza è verificata anche con la documentazione grafica depositata agli uffici competenti del Comune di Fano (PU), stralcio significativo della quale si allega in calce (vedi Allegato n. 04). Conseguentemente si certifica la sostanziale legittimità dell'immobile.

Da un punto di vista urbanistico l'area ricade in zona E2 (agricola con presenza di valori paesaggistici); gli interventi ammessi sono regolati dall'art. 57 delle NTA del PRG vigente di Fano e dalla L.R. n. 3/2002 (imprenditoria agricola); l'immobile non è assoggettato a vincolo ambientale né a vincolo monumentale/archeologico (D.L.vo 42/2004). L'area non ricade neppure in area di tutela integrale sottoposta a disposizioni di cui al P.P.A.R. né a a ulteriori



vincoli che possono influenzarne il valore economico del bene stesso. Il tutto come anche evince nell'estratto del PRG che si allega in calce (Allegato n. 04).

- **Superfici commerciali** - considerando che per le unità accessorie secondarie è lecito considerare un valore unitario pari al 50% di quello della superficie interna dell'appartamento al piano terra e primo, che per il portico ed i terrazzi al piano primo si può considerare un valore unitario pari al 30% e che in questo caso specifico è assolutamente lecito considerare un 5% per le superfici relative allo scoperto a giardino, le superfici commerciali dell'unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali di proprietà, sono le seguenti:

1. appartamento al piano terra e primo	= mq. $2 \times 10 \times 18,30 \times 100\%$	= mq. 366,00
2. portico al piano terra	= mq. $1,70 \times 27,00 \times 30\%$	= mq. 13,77
3. terrazzi al piano primo	= mq. $(6,50+8,50) \times 1,70 \times 30\%$	= mq. 7,65
4. garage/sbroglio/lavanderia (accessorio 1)	= mq. $6,80 \times 7,00 \times 50\%$	= mq. 23,80
5. ripostiglio (accessorio 2)	= mq. $(3,80)^2 \times 3,14 / 4 \times 50\%$	= mq. 5,68
6. scoperto a verde attrezzato (piscina)	= mq. 2100	$\times 5\% =$ mq. 105,00

per un totale pari a **mq. 521,90**;

- **Criterio di stima e valutazione del compendio immobiliare** – sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione economica del bene attraverso la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso che presuppone l'esistenza di un'attiva e libera attività di compravendita, seppur in pieno periodo di crisi del settore.

La stima effettuata viene determinata attraverso procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto, sulla base di dato parametro comune, tra l'immobile oggetto di valutazione ed i suoi comparabili simili; tale metodo (definito "*confronto di mercato*") risulta il più attendibile per valutare immobili ad uso residenziale e commerciale in zone urbanizzate.

Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato su informazioni derivanti in parte dalla sua personale esperienza nell'ambito delle specifiche competenze estimative (esperto nella valutazione immobiliare anche ai sensi della norma ISO/IEC 17024:2003), in parte da informazioni e ricerche desunte da documentazione settoriale ed agenzie immobiliari locali, non tralasciando l'attuale osservazione del mercato – lato offerta – in virtù della **evidente recessione esistente**.

Alla luce di quanto sopra premesso e valutato, considerando lo stato attuale e quant'altro relativo alla ubicazione, destinazione d'uso, vincoli e servitù, tipologia costruttiva, stato conservativo, livello e stato di finiture ed impianti, nonché quanto altro può influire sul giudizio



di stima (metratura superficiale, morfologia, visibilità ed appetibilità dell'area, ecc....) di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova.*

Preso atto dei correnti prezzi unitari locali per manufatti con metrature e caratteristiche tipologico/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, allo stabile in oggetto, tenendo presente quanto sopra, si può ragionevolmente stimare un valore commerciale unitario di mercato pari a **1.840,00 €/mq**, ottenendo pertanto :

$521,90 \text{ mq} \times 1.840,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 960.296,00$ arrotondato in **€ 960.000,00** (diconsi **euro novecentosessantamila/00**).

Tanto giudica in fede il sottoscritto.

