



3

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

SEZIONE FALLIMENTARE

R. G. N 65/2014

G.I. Dr. Davide Storti

SAB INVESTIMENTI di PM Scavi s.r.l.

CONULENZA TECNICA D'UFFICIO

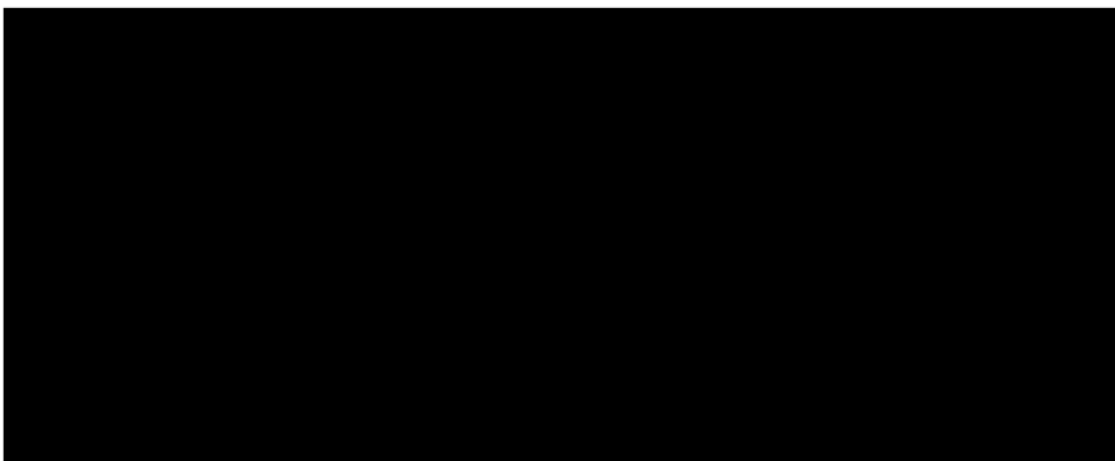
(DOPO OSSERVAZIONI DELLE PARTI)

C.T.U. Geom. Marco Dominici

INDICE

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

PREMESSA.....	2
ELENCO COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI DIVISIONE.....	3
QUESITI PERITALI.....	4
RELAZIONE TECNICA	5



LOTTO N. 11 (IMMOBILI A CASTELLEONE DI SUASA).....	50
NOTE CONCLUSIVE.....	57
DISTINTA ALLEGATI	59

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Marco Dominici, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n°1893 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Pesaro, si pregia di consegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.I. in occasione dell'udienza tenutasi in data 13 gennaio 2017.

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso in 11 lotti "funzionali".

Tale suddivisione, indispensabile ai fini della divisione tra le parti e per le pratiche a seguire, è stata impostata sulla base dei seguenti criteri:

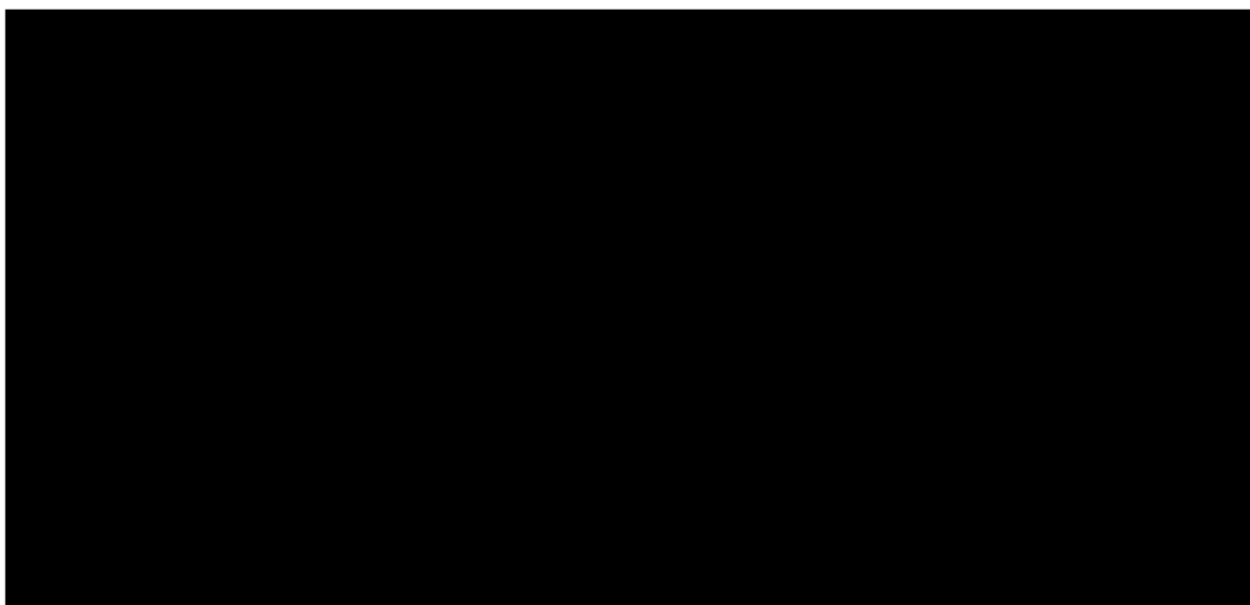
- 1) Decisioni assunte dalle parti durante la stesura del “progetto di divisione” depositato agli atti.
- 2) Intestazione delle varie “parti” del compendio immobiliare.
- 3) Caratteristiche e localizzazione dei beni oggetto di divisione.
- 4) Tipologia dell’iter procedurale da intraprendere per giungere alla divisione, ossia livello delle pratiche tecniche e amministrative raggiunto alla data attuale.

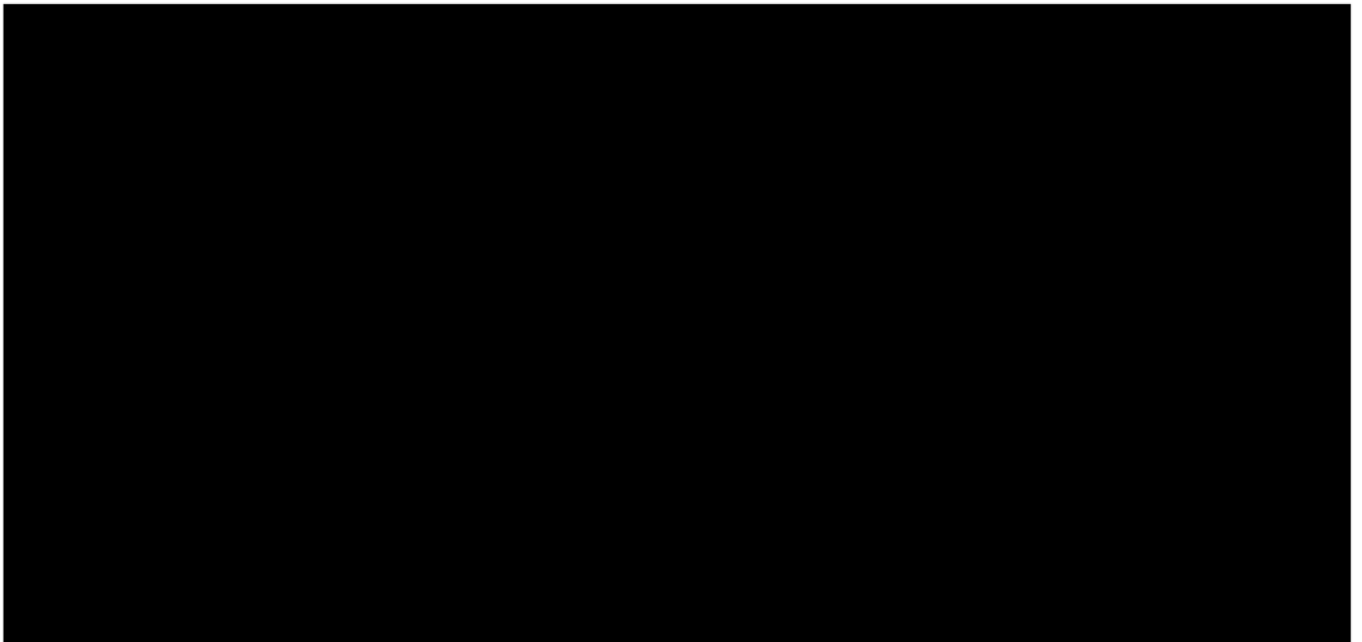
Per ogni lotto vengono date risposte ai quesiti peritali, ossia:

- Descrizione e valutazione del compendio immobiliare “nel suo complesso e in relazione alle singole porzioni da assegnare” e relative verifiche.
- Verifica della corrispondenza tra immobili assegnati e quote di comproprietà dei dividendi.

Per ogni lotto vengono infine indicati gli adempimenti da effettuare per addivenire alla “divisione”.

ELENCO COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI DIVISIONE





- i) Appezamenti di terreno siti in Comune di Castelleone di Suasa (AN) Fg. 16 Mapp. 9-10-11-12-23-24-74, su cui insistono un edificio monofamiliare a destinazione residenziale, un fabbricato ad uso deposito attrezzi ed uno ad uso magazzino, distinti al Fg. 16 Mapp. 165 sub. 1-2-3.

QUESITI PERITALI

- 1) *“dica il CTU, valutato e descritto il compendio immobiliare oggetto del giudizio di divisione nel suo complesso ed in relazione alle singole porzioni da assegnare, verificate le risultanze catastali e dei registri immobiliari, se gli immobili assegnati ad ogni dividente, come da progetto di divisione depositato in atti, hanno un valore corrispondente alle quote di comproprietà di ogni dividente, tenendo conto anche della appetibilità commerciale di ogni porzione”.*

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver letto gli atti di causa, esaminata la documentazione allegata e aver preso visione dei documenti agli atti, avviati i necessari contatti con gli Uffici Tecnici dei Comuni di San Lorenzo in Campo, Arcevia, Castelleone di Suasa e svolto le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro e Ancona, in data 12/12/2017, ha eseguito il primo sopralluogo su tutti i beni oggetto di divisione. Sono seguiti altri sopralluoghi sui vari immobili in data: 18/12/2017 - 11/04/2018 – 19/05/2018 – 24/05/2018 - 29/05/2018 - 04/08/2018 - 07/08/2018.

LOTTO N. 11
(IMMOBILI A CASTELLEONE DI SUASA).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - FABBRICATO

Immobili in Comune di Castelleone di Suasa (AN) località Contrada Ville, distinti al Catasto Terreni al Foglio 16 mappali n. 9 – 10 – 11 – 12 – 23 – 24 – 74 su cui insistono: una vecchia casa colonica ristrutturata, **censita al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 16 di Ancona con il mappale 165 sub. 1 di categoria catastale A/3** consistenza di 3,5 vani e rendita pari a €. 155,45; un magazzino, **censito al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 16 di Ancona con il mappale 165 sub. 2 di categoria catastale C/2** consistenza di 60 mq. e rendita pari a €. 80,57; un ricovero attrezzi, **censito al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 16 di Ancona con il mappale 165 sub. 3 di categoria catastale C/6** consistenza di 40 mq. e rendita pari a €. 55,78. I beni immobili risultano di proprietà dei signori: [REDACTED] con diritti e oneri reali in proprietà per 1/3 ciascuno. *(Vedi allegato n.2 e allegato n.3 del lotto n. 11).*

DESCRIZIONE DEL BENE - FABBRICATO

L'immobile è costituito da terreni agricoli su cui insiste una vecchia casa colonica ristrutturata dopo il progetto di divisione dell'anno 1985 dal Sig. [REDACTED] concessione n. 67/11/92 del 02/05/1992 *(Vedi allegati n.10 - n.11 - n.12 - n.13 del lotto n. 11).*

Come detto sugli immobili intestati a [REDACTED] [REDACTED] esiste "un progetto di divisione stipulato in data 20/07/1985 tra le parti intestatarie".

A tale progetto di divisione non è mai stata data esecuzione con frazionamenti e atti.

Sulle proprietà indivise le quote di proprietà sono le seguenti: proprietà per 1/3 a favore di S. [REDACTED] proprietà per 1/3 a favore di 1/3 [REDACTED] proprietà per 1/3 a favore di S. [REDACTED]. In particolare la proprietà "attribuita" a [REDACTED]

[REDACTED] su cui sono stati effettuati diversi e consistenti lavori di ristrutturazione risulta delimitata da recinzioni ed è occupata dal Sig. [REDACTED]

Gli appezzamenti attribuiti a [REDACTED] risultano attualmente detenuti e coltivati dagli stessi.

Le destinazioni urbanistiche dei terreni risultano dai certificati allegati (zona agricola E3 parte, zona agricola E1 parte).

Secondo la stima dell'ing. Michele Corsucci risalente al 19/11/2013 il valore degli immobili comprendente la casa colonica e i terreni era di €. 306.776,58, al lordo dei lavori di ristrutturazione della casa colonica effettuati da S. [REDACTED]

La stima aggiornata degli immobili allo stato attuale, al netto dei lavori effettuati sulla casa colonica e delle spese sostenute dal Sig. [REDACTED] porta ai seguenti risultati:

A) TERRENI

Castelleone di Suasa provincia di Ancona (AN), Fg. 16

Proprietà [REDACTED] proprietà per 1/3
--

Particelle	Qualità	Classe	Superficie parte m ²	Superficie totale m ²
9	Fabb. Rurale	/		348
10/A	Seminativo	3	206	1056
10/B	Seminativo	3	850	
11/A	Seminativo arborato	4	3208	14955

11/B	Seminativo arborato	4	7520	
11/C	Seminativo arborato	4	4227	
12	Seminativo	3		9437
23/A	Seminativo arborato	4	8834	9402
23/B	Seminativo arborato	4	568	
24	Seminativo	3		1411
74/A	Seminativo	3	10925	11369
74/B	Seminativo	3	444	
Superficie Totale				mq. 47.978

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE COMMERCIALE – TERRENI

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
FABBR. RURALE	9			
SEMINATIVO	10/A	00.08.50	12.500,00	1.062,50
SEMINATIVO	10/B	00.02.06	12.500,00	257,50
SEMINATIVO ARBOR.	11/A	00.32.08	12.500,00	4.010,00
SEMINATIVO ARBOR.	11/B	00.75.20	12.500,00	9.400,00
SEMINATIVO ARBOR.	11/C	00.42.27	19.950,00	8.432,86
SEMINATIVO	12	00.94.37	12.500,00	11.796,25
SEMINATIVO ARBOR.	23/A	00.88.34	12.500,00	11.042,50
SEMINATIVO ARBOR.	23/B	00.05.68	19.950,00	1.133,16
SEMINATIVO	24	00.14.11	12.500,00	1.763,75
SEMINATIVO	74/A	01.09.25	19.950,00	21.795,38
SEMINATIVO	74/B	00.04.44	12.500,00	555,00
Totale valore				€ 71.248,90

Per la stima dei terreni si fa riferimento al “listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Ancona (anno 2018)”. Tali valori sono compresi tra un minimo e un massimo. Il listino è pubblicato da Exeo edizioni con la collaborazione

dell'ing. Antonio Iovine [REDACTED] Nella valutazione dei terreni seppur confinanti, sono stati introdotti valori/ettaro diversi in relazione ai seguenti dati di fatto:

- Accessibilità.
- Esposizione.
- Condizioni pedologiche.
- Lavorabilità.

I valori assunti sono comunque compresi nell'intervallo fornito dalla tabella dei valori dei terreni agricoli per il Comune di Castelleone di Suasa (vedi allegato).

VALORE EDIFICO

TABELLA CALCOLO SUPERFICI FABBRICATO (Rif. D.P.R. 138/98 Allegato C)

Descrizione	Dimensione	Sup. lorda mq.	Coefficiente	Sup. equivalente mq
Capanno sul retro	12,15 x 2,49	20,25	0,35	10,59
Cantina	12,15 x 5,28	64,15	0,40	25,66
Cantina	8,25 x 4,60	37,95	0,40	15,18
Magazzino esterno	8,09 x 6,44	52,10	0,50	26,05
Magazzino esterno	4,85 x 6,10	29,59	0,45	13,31
Piano superiore	4,60 x 8,25	37,95	1,00	37,95
Piano superiore	5,28 x 12,15	64,15	1,00	64,15
Scoperto	94,5	94,5	0,10	9,45
Scoperto (348-94,5)	253,5	253,5	0,02	5,07
Sommano mq.				207,41

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE COMMERCIALE - FABBRICATO E ANNESSI

In base alle considerazioni svolte e dai calcoli effettuati, il valore delle unità prese in considerazione è di:

Valore di mercato attuale = 900,00 €/mq.

Valore di mercato attuale della casa colonica con annessi e corte al lordo dei costi di ristrutturazione = (€ 900,00/mq. x 207,41 mq.) = € 186.669,00 (diconsi euro centoottantaseimilaseicentosessantannove/00).

Valore dell'immobile al netto dei costi di ristrutturazione e interventi vari:

Valore di ristrutturazione medio = 804,00 €/mq.

Valore unità immobiliare = (mq 207,41 x 96,00 €/mq) = € 19.911,30 (diconsi euro diciannovemilanovecentoundici/30).

STIMA DELLE PARTI COME DA PROGETTO DI DIVISIONE

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
FABBR. RURALE	9			
SEMINATIVO	10/B	00.02.06	12.500,00	257,50
SEMINATIVO ARBOR.	11/B	00.75.20	12.500,00	9.400,00
Totale valore				€ 9.657,50

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A

CASTELLEONE DI SUASA - (€ 29.568,80)			
Terreni Agricoli	Mappali 10/B e 11/B	pari a	€ 9.657,50
Fabbricati	Mappale 165 subalterni 1 - 2 - 3	pari a	€ 19.911,30
Totale			€ 29.568,80

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [REDACTED]

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	11/C	00.42.27	19.950,00	8.432,86
SEMINATIVO ARBOR.	23/B	00.05.68	19.950,00	1.133,16
SEMINATIVO	74/A	01.09.25	19.950,00	21.795,38
Totale valore				€. 31.361,39

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [REDACTED]

CASTELLEONE DI SUASA - SABBATINI ZENO - (€. 31.361,39)			
Terreni Agricoli	Mappali 11/C - 23/B - 74/A	pari a	€. 31.361,39
Totale			€. 31.361,39

STIMA DELLE PARTI ATTRIBUITE A [REDACTED]

Tipo di coltura	Particella	Superficie coltivata Ha Aa Ca	V.A.M. 2018 per ettaro di sup. (€.)	Valore totale (€.)
SEMINATIVO	10/A	00.08.50	12.500,00	1.062,50
SEMINATIVO ARBOR.	11/A	00.32.08	12.500,00	4.010,00
SEMINATIVO	12	00.94.37	12.500,00	11.796,25
SEMINATIVO ARBOR.	23/A	00.88.34	12.500,00	11.042,50
SEMINATIVO	24	00.14.11	12.500,00	1.763,75
SEMINATIVO	74/B	00.04.44	12.500,00	555,00
Totale valore				€. 30.230,00

VALORE DELLE PARTI ATTRIBUITE A [REDACTED]

CASTELLEONE DI SUASA - SABBATINI MARIO (€. 30.230,00)			
Terreni Agricoli	Mappali 10/A - 11/A - 12 - 23/A - 24 - 74/A	pari a	€. 30.230,00
Totale			€. 30.230,00

La discordanza tra superfici catastali come da visure e superfici misurate nella mappa, sono di entità tali per cui risultano influenti ai fini delle valutazioni di stima e delle divisioni.

Comunque eventuali rettifiche secondo decisioni delle parti, potranno essere effettuate in fase di osservazioni sulla divisione e in particolare durante i frazionamenti.

ADEMPIMENTI FUTURI

Adempimenti futuri per arrivare alla divisione:

- 1) Frazionamento della proprietà come da progetto di divisione.
- 2) Accatastamento dei manufatti.
- 3) Provvedimento di divisione.
- 4) Eventuali esecuzioni immobiliari sulle parti.

Si sottolinea che queste operazioni hanno un costo, anche di una certa entità, che può essere quantificata se richiesta.

NOTE CONCLUSIVE

Valore totale dei lotti:

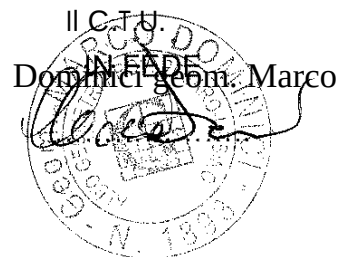
LOTTO	VALORE TOTALE
LOTTO 1	€. 91.414,80
LOTTO 2	€. 184.945,60
LOTTO 3	€. 12.790,80
LOTTO 4	€. 10.127,20
LOTTO 5	€. 0,00
LOTTO 6	€. 8.212,60
LOTTO 7	€. 27.638,87
LOTTO 8	€. 16.281,00
LOTTO 9	€. 144.144,50
LOTTO 10	€. 79.144,88
LOTTO 11	€. 91.160,20
SOMMANO	<u>€. 665.860,45</u>

NB: i valori del lotto 11 alla data attuale inglobando le migliorie effettuate ammontano a
€.257.917,90

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega nel contempo, i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo e alla documentazione fotografica prodotta.

Pesaro, lì 29-10-2018

Con osservanza

Il C.T.U.
IN FIDELTÀ
Dominici Geom. Marco
A circular professional stamp of the Geometric Society of Pesaro (Società Geometrica di Pesaro) is visible. The stamp contains the text "SOCIETÀ GEOMETRICA DI PESARO", "N. 1893", and "1893". A handwritten signature, presumably of Marco Dominici, is written over the stamp.



LOTTO 11

- Allegato 1. Estratto di mappa.
- Allegato 2. Visura catastale.
- Allegato 3. Visura catastale storica.
- Allegato 4. Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato 5. Planimetria catastale.
- Allegato 6. Inquadramento zona.
- Allegato 7. Estratto P.R.G. Comune di Castelleone di Suasa
- Allegato 8. Norme tecniche di attuazione Comune di Castelleone di Suasa.
- Allegato 9. Concessioni edilizie.
- Allegato 10. Elaborati grafici.
- Allegato 11. Scheda di rilevamento edifici rurali.
- Allegato 12. Primo condono presentato.
- Allegato 13. Secondo condono presentato.
- Allegato 14. Documentazione fotografica.
- Allegato 15. Prospetto di divisione.
- Allegato 16. Ispezioni ipotecarie.
- Allegato 17. Accordo di divisione originale.
- Allegato 18. Listino dei valori immobiliari.
- Allegato 19. Stime precedenti Ing. Corsucci.
