
DOTT. ING. MICHELE CORSUCCI
Str. Prov.Feltresca n. 5
61010 Tavullia (PU)
C.F. CRSMHL 80P04 I459S
P.I. 02327370413

mail: studiocorsucci@libero.it
tel. 0721-906080
cell. 339-3717927

TRIBUNALE DI PESARO
Sez. Fallimentare
CONCORDATO PREVENTIVO N. 16/2013



PERIZIA TECNICA GIURATA
DI STIMA IMMOBILI

COMMISSARI: Dott. Gianluca Spadoni
Avv. Andrea Giommi
Via Montefeltro n. 64,
61020 Sant'Angelo in Lizzola (PU)

Tavullia, lì 19 novembre 2013

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Michele Corsucci



INDICE:

PREMESSA	5
ELENCO IMMOBILI	5
SAN LORENZO IN CAMPO.....	6
Immobile 1	6
Identificazione del bene	6
Descrizione del bene.....	6
Proprietà e provenienza	7
Situazione urbanistica e catastale	7
Vincoli od oneri	7
Altre informazioni:	8
Stima commerciale.....	8
Immobile 2	10
Identificazione del bene	10
Descrizione del bene.....	10
Proprietà e provenienza	11
Situazione urbanistica e catastale	11
Vincoli od oneri	11
Altre informazioni:	12
Stima commerciale.....	12
Immobile 3	13
Identificazione del bene	13
Descrizione del bene.....	13
Proprietà e provenienza	13
Situazione urbanistica e catastale	13
Vincoli od oneri	13
Stima commerciale.....	14
Immobile 4	15
Identificazione del bene	15
Descrizione del bene.....	15
Proprietà e provenienza	16
Situazione urbanistica e catastale	16
Vincoli od oneri	16
Altre informazioni:	17
Stima commerciale.....	17
Immobile 5	19
Identificazione del bene	19
Descrizione del bene.....	19
Proprietà e provenienza	19
Stima commerciale.....	19
Immobile 6	20
Identificazione del bene	20
Descrizione del bene.....	20
Proprietà e provenienza	20
Vincoli od oneri	20

Stima commerciale.....	20
Immobile 7	22
Identificazione del bene	22
Descrizione del bene.....	22
Proprietà e provenienza	23
Situazione urbanistica e catastale	23
Vincoli od oneri	24
Stima commerciale.....	24
Immobile 8	26
Identificazione del bene	26
Descrizione del bene.....	26
Proprietà e provenienza	26
Stima commerciale.....	27
Immobile 9	28
Identificazione del bene	28
Descrizione del bene.....	28
Proprietà e provenienza	29
Situazione urbanistica e catastale	29
Vincoli od oneri	29
Altre informazioni:	29
Stima commerciale.....	30
COMUNE DI FABRIANO	31
Immobile 10	31
Identificazione del bene	31
Descrizione del bene.....	31
Proprietà e provenienza	31
Stima commerciale.....	31
Immobile 11	32
Identificazione del bene	32
Descrizione del bene.....	32
Proprietà e provenienza	32
Stima commerciale.....	32
Immobile 12	33
Identificazione del bene	33
Descrizione del bene.....	33
Proprietà e provenienza	34
Vincoli od oneri	34
Stima commerciale.....	34
Immobile 13	35
Identificazione del bene	35
Descrizione del bene.....	35
Proprietà e provenienza	36
Situazione urbanistica e catastale	36
Vincoli e oneri	36
Altre informazioni:	36
Stima commerciale.....	37

Immobile 14	38
Identificazione del bene	38
Descrizione del bene.....	38
Proprietà e provenienza	39
Situazione urbanistica e catastale	39
Vincoli e oneri	39
Altre informazioni:	39
Stima commerciale.....	40
 COMUNE DI ARCEVIA.....	 41
Immobile 15	41
Identificazione del bene	41
Descrizione del bene.....	41
Proprietà e provenienza	41
Situazione urbanistica e catastale	41
Vincoli e oneri	42
Stima commerciale.....	42
 Immobile 16	 43
Identificazione del bene	43
Descrizione del bene.....	43
Proprietà e provenienza	43
Situazione urbanistica e catastale	44
Vincoli od oneri	44
Stima commerciale.....	44
 Immobile 17	 45
Identificazione del bene	45
Descrizione del bene.....	45
Proprietà e provenienza	46
Situazione urbanistica e catastale	46
Vincoli od oneri	46
Stima commerciale.....	46
 Immobile 18	 48
Identificazione del bene	48
Descrizione del bene.....	48
Proprietà e provenienza	48
Situazione urbanistica e catastale	49
Stima commerciale.....	49
 Immobile 19	 50
Identificazione del bene	50
Descrizione del bene.....	50
Proprietà e provenienza	50
Vincoli od oneri	50
Stima commerciale.....	50
 Immobile 20	 52
Identificazione del bene	52
Descrizione del bene.....	52
Proprietà e provenienza	52
Situazione urbanistica e catastale	53
Vincoli od oneri	53

Stima commerciale.....	53
COMUNE DI PINZOLO	54
Immobile 22	54
Identificazione del bene	54
Descrizione del bene.....	54
Proprietà e provenienza	55
Situazione urbanistica e catastale	55
Vincoli od oneri	55
Altre informazioni:	56
Stima commerciale.....	56
COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA.....	58
Immobile 22	58
Identificazione del bene	58
Descrizione del bene.....	58
Proprietà e provenienza	59
Situazione urbanistica e catastale	60
Vincoli od oneri	60
Altre informazioni:	60
Stima commerciale.....	60

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 – Elenco sintetico beni inseriti nel concordato;

Allegato 2 – Elenco sintetico stime immobili;

Allegato 3 – Supporto digitale contenente:

- a) Documentazione Fotografica;
- b) Visure Catastali
- c) Stralci PRG
- d) Certificati di destinazione Urbanistica
- e) Visure Ipocatastali

Ogni allegato farà riferimento al singolo immobile periziato seguendo la numerazione assegnata.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Michele Corsucci, nato a Sassocorvaro (PU) il 04/09/1980, con studio in Tavullia (PU), loc. Rio Salso Str. Prov. Feltresca n. 5; cod. fisc.: CRSMHL80P04I459S - P.IVA: 02327370413; tel./fax 0721906080, cell. 3393717927; regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro ed Urbino al n. 1611, è stato incaricato dall'Ill. Giudice Dott. Davide Storti, a seguito di richiesta inoltrata dai Commissari: Avv. Andrea Giommi e Dott. Gianluca Spadoni.

L'incarico prevede la stima degli immobili siti nei Comuni di S. Lorenzo in Campo, Arcevia, Castelleone di Suasa, Fabriano e Pinzolo, in quanto, inseriti nella richiesta di Concordato Preventivo n. 16/2013 dalla Società SAB INVESTIMENTI di "PM Scavi S.r.l." S.n.c..

In adempimento al mandato conferitogli, lo scrivente, esaminata la documentazione relativa al procedimento, dopo aver svolto i sopralluoghi presso i gli immobili, redige la presente perizia di stima.

Visto l'elevato numero di pratiche sviscerate, si ritiene utile sintetizzare le considerazioni su ogni immobile, tramite una scheda che consenta in poco tempo di entrare nel problema e valutarne i vari aspetti, al fine di stabilire il valore commerciale del singolo lotto.

I beni inseriti nell'elenco seguente, sono stati desunti dalla "PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DEFINITIVA DEL PIANO E DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI AI CO. I E II ex art. 161 L.F." del 05 luglio 2013 e nell'Atto di "COSTITUZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO" del 20 marzo 2013.

ELENCO IMMOBILI

SAN LORENZO IN CAMPO

1	Via Rossini	n. 2 A/10
2	Via Rossini	n. 2 app. in costruzione SR
3	Via Rossini	terreno
4	Via Mantegna	n. 2 C/6 + A/2
5	Via Mantegna	terreno
6	Loc. Mirabello	terreno
7	Via Raffaello	A/2 + C/2 + C/6
8	Loc. Montalfoglio	terreno + fabbricato rur.
9	Via Rossini 68	A/3

FABRIANO

10	Loc. Marischio	terreno edificabile
11	Loc. Marischio	ente urbano
12	Loc. Civita	terreno + terreno in costr.
13	Via Brodolini	A/10 + terreno
14	Via Brodolini	A/10 + C/6

ARCEVIA

15	Nidastore	terreno edificabile
16	Nidastore	C/2
17	borgo Nidastore	n. 2 A/5
18	borgo Nidastore	terreno agricolo
19	Nidastore	terreno agricolo
20	Nidastore	terreno agricolo + n. 3 C/2

PINZOLO

21	Madonna di Campiglio, Via Dolomiti Brenta 40	n. 2 A/2 + n. 2 C/6
----	--	---------------------

CASTELLEONE DI SUASA

22	Contrada Ville	terreno agricolo + A/3 + C/2 + C/6
----	----------------	------------------------------------

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA

IMMOBILE 22

PROPRIETA':

UBICAZIONE:

DATI CATASTALI (terreni):		Loc. Contrada Ville Castelleone di Suasa (AN)				
Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
16	9	Fab.Rur.		300 mq		
16	10	Sem.	3	1010 mq	€ 3,39	€ 3,65
16	11	Sem.Arb.	4	15390 mq	€ 47,69	€ 51,66
16	12	Sem.	3	9460 mq	€ 31,76	€ 34,20
16	23	Sem.Arb.	4	9560 mq	€ 29,62	€ 32,09
16	24	Sem.	3	1380 mq	€ 4,63	€ 4,99
16	74	Sem.	3	11500 mq	€ 38,61	€ 41,57

DATI CATASTALI (fabbricati):

Fg.: 16
Mapp.: 165
Sub.: 1-2-3
Categoria: A/3 – C/2 – C/6
3,5 vani – 60 mq – 40 mq
€ 155,45 - € 80,57 - € 55,78
non presenti

DIMENSIONI:

RENDITA:

PRESENZA IPOTECHE:

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da terreni agricoli su cui insistono un edificio monofamiliare a destinazione residenziale (ex fabbricato rurale), un fabbricato ad uso deposito attrezzi ed uno ad uso magazzino siti in Comune di Castelleone di Suasa (AN), località Contrada Ville, e distinti al Catasto Terreni al Fg. 16 mapp. 9,10,11,12,23,24,74 e al catasto Fabbricati al Foglio 16 mapp. 165 sub 1-2-3. Gli edifici, essendo ex fabbricati rurali, sono stati censiti dall'Agenzia del Territorio, la quale gli ha attribuito una rendita presunta.

Descrizione del bene

I terreni agricoli in esame sono ubicati in località Contrada Ville all'interno del territorio agricolo nel comune di Castelleone di Suasa (AN), su una piccola vallata. L'accesso avviene tramite una strada interpodereale che sfocia sulla Strada Provinciale 14 la quale collega Castelleone di Suasa alla località di Nidastore nel Comune di Arcevia. La distanza dal centro storico è relativamente breve. I terreni sono in zona agricola "E" così come risulta dal vigente P.R.G. del Comune di Castelleone di Suasa (PU). I vari mappali sono contigui creando un appezzamento pressoché regolare di dimensione pari a 48.600,00 mq. Tali terreni sono in lieve pendenza trovandosi praticamente a fondo valle e ad oggi sono per la maggior parte coltivati. All'interno del mappale 9 ed 11 del FG. 16 sono ubicati tre corpi di fabbrica. Un edificio monofamiliare, un deposito attrezzi ed un magazzino inoltre su una zona centrale rispetto ai tre è presente una piscina. Il fabbricato residenziale era un ex fabbricato rurale ad oggi utilizzato a residenza saltuaria dei proprietari, mentre gli altri due corpi di fabbrica sono effettivamente usati a deposito e magazzino.

Essendo i terreni in zona Agricola non sono presenti opere di urbanizzazione ma la zona è comunque servita da energia elettrica. L'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo di proprietà mentre la fognatura risulta essere a perdere sui terreni circostanti e presumibilmente sul Fosso della Scarpara che delimita verso valle il mappale 12. Non risulta essere presente alcun tipo di fornitura per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani, un piano seminterrato ed un piano terra costituito da due volumi con altezze diverse. La struttura portante è in muratura, solai interpiano in parte legno e pianelle ed in parte con voltine in mattoni intonacate e copertura a due falde, in legno e

pianellato, rivestita con coppi. Sul retro, in aderenza è presente un allargamento del piano seminterrato con struttura in muratura portante e tetto in legno ad una falda.

Le facciate (**vedi documentazione fotografica**) risultano in parte con mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate; le grondaie ed i pluviali sono in rame; i sistemi di oscuramento sono con persiane in legno.

L'abitazione è composta da:

Piano terra

- soggiorno, cucina h min 2.20 m e h max 3.30 m;
- due camera matrimoniali h media 2.70 m;
- disimpegno h 2.50 m;
- ripostiglio h 2.50 m;
- bagno h 2.50 m;

Piano seminterrato

- Cantina h 2.00 ;
- Taverna h 2.50;
- Cucina h 2.50;
- disimpegno h min 2.20 m e h max 2.80 m;
- bagno h min 2.20 m e h max 2.80 m;
- portico con forno a legna;
- ripostiglio con accesso dall'esterno

Nell'appartamento al piano terra le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate ed in alcune stanze sono presenti dei decori realizzati a mano; i soffitti sono in parte in legno e pianellato a vista ed in parte controsoffittati e tinteggiati con decori realizzati a mano; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti sono in gress ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in gress. Nei bagni non sono stati installati i sanitari e in nessuna stanza sono stati installati i corpi scaldanti terminali.

Al piano seminterrato le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate tranne la cantina che è a mattoni a vista; i soffitti sono in voltine di mattoni intonacati e tinteggiati; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti sono in gress ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in gress.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze è incompleto di radiatori al piano terra. È stata installata una caldaia ma non è presente alcun tipo di fornitura per alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

L'impianto idrico – sanitario è alimentato dal pozzo privato;

L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;

L'impianto fognante risulta essere a dispersione.

Quanto sopra si trova in buono stato di conservazione, in linea con la vetustà degli immobili.

Gli edifici ad uso magazzino e ricovero attrezzi separati dall'abitazione principale hanno struttura in muratura parzialmente intonacata, il magazzino a copertura con struttura in ferro e pannelli prefabbricati rivestita con coppi in cotto, mentre il ricovero attrezzi in legno e tavelloni con soprastanti coppi in cotto. I serramenti sono in parte in legno in parte in lamiera in stato pessimo. Internamente le finiture sono assenti.

All'interno dell'area su cui insistono i tre corpi di fabbrica è presente anche una piscina completamente interrata di dimensioni interne pari a circa 7.25 m x 2.30 m ed una fontana in muratura. Il terrenocircostante è completamente delimitato da una recinzione in parte in ferro ed in parte in rete metallica plastificata.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Ancona (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:

- [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);
- [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);
- [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);

Situazione urbanistica e catastale

Il bene è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Castelleone di Suasa (AN) come zona agricola "E".

I fabbricati sono stati oggetto di C.E. Prat. Ed. 67/11/92 del 02/05/1992 relativa ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Successive richieste di condono del 01/03/1995 Prot. 982 e 983 per la realizzazione di piscina e fontana e per ampliamenti di piccola entità sul fabbricato principale e sul magazzino. Tali condoni non sono stati ancora definiti in quanto la pratica risulta carente di documentazione, pertanto si dovrà provvedere alla definizione degli stessi completando le relative pratiche da parte di un tecnico abilitato

Le planimetrie catastali non sono mai state redatte e dalle visure e copie planimetriche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio agli immobili gli è stata attribuita una rendita presunta d'ufficio ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 a seguito della pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. N° AN0038731 del 2012)

Difficoltà urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate difficoltà rispetto al progetto depositato in Comune di Castelleone di Suasa.

Le modifiche riscontrate sono la diversa distribuzione di spazi interni e lievi modifiche prospettiche. In seguito a colloqui intercorsi con l'ufficio Urbanistica del Comune di Castelleone di Suasa. questo consulente può affermare che le opere innanzi descritte si potranno regolarizzare inoltrando idonea richiesta di Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite.

Vincoli od oneri

- oneri Urbanistici e catastali: redazione di idonea richiesta di Accertamento di conformità e successiva denuncia di variazione catastale a seguito dell'inserimento in mappa dei fabbricati.

Altre informazioni:

- Importo annuo spese condominiali ordinarie: non vi è condominio
- Polizza assicurativa indennitaria decennale a garanzia dei vizi occulti: assente ma non obbligatoria (ndr. l'art. 4 del Decreto Legislativo 20.06.2005 n. 122 impone l'obbligo per la consegna di detta polizza per immobili edificati con richieste di permesso di costruire presentate solo successivamente al 20.07.2005).

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito " sintetico - comparativo ": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una " scala dei prezzi " in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.

Premesso che trattasi di beni con caratteristiche particolari, a seguito di un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi integralmente ristrutturati, sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 1.000,00 ed €/mq. 1.500,00.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nel periodo di riferimento, per villini riporta valori compresi tra €/mq. 770,00 ed €/mq. 1.100,00.

Si assume quindi come **valore per i fabbricati €/mq. 1.100,00** che risulta anche essere circa la media dei quattro valori.

Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine.

Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato.

Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal " Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore) "e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Per ciò che riguarda i terreni agricola un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/ha 13.000,00 ed €/ha 18.000,00; i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2013, riportano una cifra di €/ha 15.850,00 per terreni a seminativo.

Si assume quindi come valore per i terreni agricoli €/ha. 15.500,00 che risulta anche essere circa la media dei tre valori.

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:

(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)

I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:

(età tra 21 e 40 anni, qualità media)

■ con uno stato di conservazione buono	coeff. 0,70
<u>coefficiente della pertinenza</u>	
■ cantina	coeff. 0,50
■ cucina, taverna, antibagno e bagno piano seminterrato	coeff. 0,75
■ portico	coeff. 0,33
■ Magazzino e deposito attrezzi	coeff. 0,40
■ Scoperto delimitato da recinzione	coeff. 0,05

Le superfici ed i relativi valori commerciali dei fabbricati sono:

- Appartamento mq. 105,77 x € 1.100,00 x 0,70	€ 81.442,90
- cantina mq. 46.70 x € 1.100,00 x 0,70 x 0,50	€ 17.979,50
- cucina, taverna, antibagno e bagno piano seminterrato mq 81.90x € 1.100,00 x 0,70 x 0,75	€ 47.297,25
- Portico mq. 16.10 x € 1.100,00 x 0,70 x 0,33	€ 4.091,01
- Magazzino e deposito attrezzi mq. 81,24 x € 1.100,00 x 0,70 x 0,40	€ 25.021,92
- Scoperto delimitato da recinzione mq. 1743,00 x € 1.100,00 x 0,70 x 0,05	€ 67.105,50
TOTALE	€ 242.938,08

A detrarre spese tecniche e sanzioni per regolarizzazione urbanistica e catastale € -8.500,00

Il valore dei terreni agricoli sarà, quindi:

ha 4.66.70 x €/ha 15.500,00 € 72.338,50

Riassumendo si ottiene il seguente valore del ben:

Fabbricato rurale	€ 242.938,08
Terreno agricolo ha 4.66.70 x €/ha 15.500,00	€ 72.338,50
Spese tecniche e sanzioni	€ -8.500,00
TOTALE	€ 306.776,58
Quota 1/3 di proprietà [redacted] in arrotondamento	€ 102.000,00

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, si conferma quanto sopra in serena coscienza ed obiettività al solo scopo di fare rispecchiare la verità, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento sulle valutazioni espresse.

Tavullia, lì 19 novembre 2013

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Michele Corsucci

