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

[redacted]

PERIZIA TECNICA GIURATA DI STIMA IMMOBILI

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

Tavullia, lì 19 novembre 2013

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Michele Corsucci

[redacted]

Immobile 12 33
Identificazione del bene 33
Descrizione del bene..... 33
Proprietà e provenienza 34
Vincoli od oneri 34
Stima commerciale..... 34

[redacted]

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. Feltesca 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 innoltrata dai Commissari: Avv. Andrea Giommi e Dott. Gianluca Spadoni.

L'incarico prevede la stima degli immobili siti nei Comuni di [redacted], Fabriano [redacted]

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

[redacted]

12 Loc. Civita terreno + terreno in costr.

[redacted]

IMMOBILE 12

PROPRIETA':			SAB INVESTIMENTI				
UBICAZIONE:			Loc. Civita Fabriano (AN)				
DATI CATASTALI:	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	135	1053	Sem.	2	6644 mq	€ 18,87	€ 13,73
			Pasc. arb.	4	11 mq	€ 00,01	€ 00,01
	135	1056	Sem.	2	2468 mq	€ 7,01	€ 5,10
	135	1078	Sem.arb.	4	137 mq	€ 0,25	€ 0,21
PRESENZA IPOTECHE:			R.P. 1149 Banca Marche Spa				

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da terreni edificabili siti in Fabriano (PU), Località Civita via 13 Martiri di Kindu e distinti al Catasto Terreni al Foglio 135, Mapp. 1053-1056-1078.

Descrizione del bene

I lotti edificabili in esame sono ubicati lungo via 13 Martiri di Kindu a sud ovest ed a poca distanza dal centro di Fabriano in un area collinare, in zona "C" (zone residenziali rade) cosi come risulta dal vigente P.R.G. del Comune di Fabriano (AN). I terreni fanno parte di una lottizzazione a carattere residenziale denominata "Civita" approvata con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Fabriano al n° 48 del 30/03/2006. Tale lottizzazione si sviluppa per un area piuttosto ampia ed articolata, anche su terreni con accentuata pendenza ed è attraversata dalla via pubblica. Il piano particolareggiato prevede la realizzazione di nuove strade, l'allargamento della via esistente, realizzazione parcheggi, delle zone a verde pubblico, le reti tecnologiche, oltre a dieci lotti di differenti dimensioni tra i quali alcuni di estensione piuttosto importante. Nell'area ricompresa nel piano di lottizzazione "Civita" è stata stipulata una convenzione con il Comune di Fabriano (atto rep. 106654/29495 del 08/02/2007) per la quale è stato creato il Consorzio di urbanizzazione, denominato "Nuova Civitas", al quale sono state cedute tutte le aree oggetto di spese di urbanizzazione (atto 106752/29558 del 12/03/2007).
Tale Consorzio avrebbe dovuto realizzare le opere primarie afferenti i terreni edificabili in oggetto, per poi cederle gratuitamente al Comune di Fabriano.
L'importo delle opere, come riportato in convenzione, ammontava ad 885.000,00€.
Il Consorzio è formato dai proprietari dei terreni ognuno con quote proporzionali alla superficie di proprietà. La società richiedente il Concordato detiene una quota pari a 253,19/1000, derivante dalla superficie edificabile posseduta. Le aree destinate a strade e verde pubblico sono pari a circa mq 13386,00 di cui a parcheggio 730,84 mq, a verde 5312,00 ed il restante a strade, marciapiedi ed isole ecologiche. Ad oggi le opere di urbanizzazione sono ferme e non ci sono cantieri attivi in nessuno dei vari lotti.
I lotti sono denominati nel piano di lottizzazione con il n. 3 (mapp. 1056-1078) ed il n. 5 (mapp. 1053); il primo di superficie fondiaria pari a mq 2.665,00 ed il secondo pari a mq 6.655,00. Per il lotto n. 3 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 22821 del 13/06/2008 dal Comune di Fabriano alla società [redacted] ex proprietaria, per la realizzazione di tre villette monofamiliari per le quali la stessa aveva iniziato i lavori che, ad oggi, sono fermi. Sul lotto sono infatti presenti solamente delle porzioni di struttura in cemento armato non ultimate delle tre unità abitative. Più precisamente le tre villette con accesso da una strada privata interna al lotto e distinte nel Permesso di Costruire con le lettere "A" – "B" – "C", sono nel seguente stato di avanzamento lavori:
Villa "A" – fondazioni, muri interrato, primo solaio, primo ordine di pilastri e secondo solaio
Villa "B" - fondazioni, muri interrato, primo solaio, primo ordine di pilastri, secondo solaio, secondo ordine di pilastri, terzo solaio e tamponamento esterno.
Villa "C" - fondazioni muri interrato, primo solaio e primo ordine di pilastri.
Inoltre a seguito di colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Fabriano si è potuto riscontrare che gli oneri concessori afferenti alla costruzione delle tre villette non sono stati interamente pagati ed il comune vanta un credito pari a 19.929,20 €

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di stima è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L., con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e con R.G. n. 5486.

Vincoli od oneri

- Ipoteca volontaria del 27.02.2008, Rep. 107757/30272, iscritta in Ancona in data 06.03.2008 R.P. n. 1149 ed R.G. n. 6127, per € 1.620.000,00, a garanzia di Apertura di Credito di € 810.000,00, a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A., gravante sugli immobili.

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.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni urbanizzati analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/mq 110,00 ed €/mq 150,00.

Si assume come valore di realizzo vista l'ubicazione e le caratteristiche €/mq130,00

mq.9.260,00 x €/mq 140,00	€ 1.296.400,00

A tale valore, va detratta la quota di lavori per opere di urbanizzazione del terreno in oggetto, così come riportato nella convenzione urbanistica tra il consorzio Nuova Civitas ed il Comune di Fabriano (atto rep. 106654/29495 del 08/02/2007), considerando anche le opere di urbanizzazione realizzate sino ad oggi, per un importo pari a € 234.778,50, come desumibile dal Verbale di assemblea dei consorziati n. 14 del 20 luglio 2012, al netto della quota richiesta per opere aggiuntive o disagi. Il tutto rapportato alla quota consorziata (253.19/1000).

(€ 885.000,00- € 234.778,50) x 253,19/1000	€ - 164.629,58

A sommare il valore di quanto costruito sul Lotto 3 desunto dall'incidenza delle strutture in c.a. sulle tre palazzine e la porzione di tamponamenti eseguita sulla villa "C" a seguito di computo metrico sintetico € + 140.073,15

€ 1.296.400,00 – 164.629,58 + 140.073,15	€ 1.271.843,57
in arrotondamento	***€ 1.272.000,00***