

COMUNE DI VALLEFOGLIA e MONTELABBATE

REGIONE MARCHE

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

**RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE PROPRIETA'
IMMOBILIARI UBICATI NEI COMUNI DI VALLEFOGLIA
(SANT'ANGELO IN LIZZOLA) VIA MADONNA DELL'ARENA E
MONTELABBATE VIA BRODOLINI 59**

RICHIEDENTE

Avv. FRANCESCO BATTAGLIA curatore fallimentare della B.E.C.A. S.r.l.

Via Brodolini n.59/61 - 61025 Montelabbate (PU) – C.F./P.IVA 01045140413

TECNICO INCARICATO

Geom. MARCHETTI FERNANDO

Via Mezzanotte n.18 - 61045 Pergola (PU) – C.F. MRCFNN60H27G453A

- INTRODUZIONE
- INDAGINE
- ASSUNZIONE DOCUMENTI
- DATI CATASTALI
- DESCRIZIONE E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE
- CONCLUSIONE
- ALLEGATI

Il Tecnico Incaricato

(Geom. Marchetti Fernando)

Euro Servizi

Studio Tecnico Associato Geom. Marchetti Fernando, Geom. Torregiani Andrea, Geom. Marini Marco
con sede in Via Papa Giovanni XXIII n.18/P – 61045 Pergola (PU) – P.IVA 02210530412 – Tel/Fax 0039 0721736714
e-mail: fernando.marchetti@libero.it – andrea.torregiani@gmail.com – m.marini78@libero.it

16 ottobre 2014

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto **Geom. MARCHETTI FERNANDO** nato il 27.06.1960 a Pergola, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino al n.1050, residente a Pergola (PU) Via Mezzanotte n.18, a seguito dell'incarico conferito dal curatore fallimentare **Avv. FRANCESCO BATTAGLIA** con studio in Pesaro Via Togliatti n.21 int.5, al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari della società **B.E.C.A. S.r.l.** con sede in Montelabbate Via Brodolini n.59 C.F./P.IVA 01045140413, ubicate nel comune di Vallefoglia (Sant'Angelo in Lizzola) Via Madonna dell'Arena e Montelabbate Via Brodolini n.59.

- INDAGINE DI MERCATO

Elemento di fondamentale importanza per ogni rapporto di valutazione è l'analisi del mercato immobiliare in generale ed in particolare lo specifico segmento di mercato,

In merito all'oggetto di che trattasi, si evidenzia la difficile situazione in cui si trova attualmente il mercato immobiliare in genere e in particolar modo per questi segmenti di mercato.

- ASSUNZIONE DOCUMENTI

- Visura catastale
- Stralcio Piano Regolatore Generale
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Titoli abilitativi (permesso di costruire, denuncia inizio attività, certificati di agibilità, ecc.)

- **SOPRALLUOGO** effettuato in data 14.10.2014

- DATI CATASTALI

Capannone in comune di Montelabbate Via Giacomo Brodolini n.59

CATASTO FABBRICATI			Comune: MONTELABBATE					Sezione:	
Foglio	Part.IIa	Sub.	Via	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.catast.	Rendita	
4	986	2	Via Giacomo Brodolini 59	D/1				€3.522,00	
4	986	3	Via Giacomo Brodolini 59	D/1				€ 84,00	

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
B.E.C.A. S.r.l. con sede a Montelabbate	01045150413	Proprietà per 1/1

Capannone in comune di Vallefoglia (Sant'Angelo in Lizzola) Via Madonna dell'Arena n.11

CATASTO FABBRICATI			Comune: VALLEFOGLIA (SANT'ANGELO IN LIZZOLA)					Sezione:	
Foglio	Part.IIa	Sub.	Via	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.catast.	Rendita	
7	320	4	Via Madonna dell'Arena 11	D/1				€3.416,00	

CATASTO TERRENI			Comune: VALLEFOGLIA (SANT'ANGELO IN LIZZOLA)				Sezione:	
Foglio	Part.IIa	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
7	748		Sem. Arbor.	1	00.00.20	€. 0,12	€. 0,09	
7	749		Sem. Arbor.	1	00.00.22	€. 0,14	€. 0,10	
7	750		Vigneto	1	00.04.75	€. 4,66	€. 2,82	
7	751		Vigneto	1	00.03.34	€. 3,28	€. 1,98	

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
B.E.C.A. S.r.l. con sede a Montelabbate	01045150413	Proprietà per 1/1

Terreno edificabile in comune di Vallefoglia (Sant'Angelo in Lizzola) Via Madonna dell'Arena

CATASTO TERRENI			Comune: VALLEFOGLIA (SANT'ANGELO IN LIZZOLA)				Sezione:	
Foglio	Part.IIa	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
7	888		Sem. Arbor.	1	00.17.85	€.11,06	€. 8,30	

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
B.E.C.A. S.r.l. con sede a Montelabbate	01045150413	Proprietà per 52/100
COSTRUZIONI PACI MARCELLO E C. S.n.c. con sede a Sant'Angelo in Lizzola	00336610415	Proprietà per 48/100

- SUDDIVISIONE DELLA PROPRIETA' IN LOTTI

Vista l'eterogeneità delle proprietà oggetto di valutazione, si è provveduto a suddividere i vari immobili in lotti .

LOTTO A) → FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE IN MONTELABBATE VIA GIACOMO BRODOLINI
59 (Fg. 4 Part.986 Sub.2 – 3)

LOTTO B) → FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE E TERRENO EDIFICABILE IN VALLEFOGLIA
(SANT'ANGELO IN LIZZOLA) VIA MADONNA DELL'ARENA 11 (Fg. 7 Part.320 Sub.4, Part.748 –
749 – 750 – 751)

LOTTO C) → TERRENO EDIFICABILE IN VALLEFOGLIA (SANT'ANGELO IN LIZZOLA) VIA MADONNA
DELL'ARENA (Fg. 7 Part.888)

LOTTO A) → FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE IN MONTELABBATE VIA GIACOMO BRODOLINI 59 (Fg. 4 Part.986 Sub.2 – 3)

- CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Secondo il P.R.G. vigente la proprietà è ubicata in Zona D1 – Produttive Secondarie di Completamento.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La struttura artigianale/industriale è composta da due unità immobiliari (sub.2 - 3) poste nella zona industriale di Osteria Nuova del comune di Montelabbate.

La struttura produttiva oggetto della presente valutazione (sub.2) ha la struttura portante verticale in pilastri di cemento armato con tamponamento in laterizio, struttura di copertura a volta con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto.

La cabina ENEL (sub.3) ha la struttura in cemento armato prefabbricato.

Il laboratorio da terra a cielo si sviluppa su un unico piano terra completo di servizi igienici, uffici, centrale termica, ripostigli e scoperto annesso d'uso esclusivo asfaltato nella totalità, e in parte recintato con muri in cemento armato con cancelli carrabili e pedonali.

La struttura produttiva (sub.2) è stata edificata con Concessione Edilizia n.106/90 rilasciata dal Comune di Montelabbate e successiva variante n.18 del 27.04.1992. Successivamente per soddisfare le esigenze produttive sono state eseguite ulteriori opere realizzate con Comunicazione ai sensi dell'art.26 Legge n.47/85 del 15.10.1994 prot.n.6980 Pratica Edilizia n.226/26, Denuncia di Inizio Attività del 17.08.2005 prot.n.8083 Pratica Edilizia n.135/2005 e Denuncia di Inizio Attività del 06.12.2005 prot.n.12337 Pratica Edilizia n.185/2005.

La cabina ENEL (sub.3) è stata edificata con Permesso di Costruire n.34 del 07.08.2006 Pratica Edilizia n.106/2006 e rilasciato il Certificato di Agibilità n.7/2007 del 09.03.2007.

Dal sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali della struttura produttiva (sub.2), e precisamente:

- Locale ufficio sopra ai locali posti all'ingresso composto da tamponatura in metallo e vetro con scala esterna in ferro per l'accesso al piano;
- Locale ufficio al piano terra vicino ai servizi igienici;
- Ingresso e ufficio al piano terra al posto dei ripostigli;
- Soppalco composto da struttura metallica ad uso magazzino.

- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel comune di Montelabbate e nei comuni limitrofi per gli immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Nel computo delle superfici i muri perimetrali sono stati considerati per intero mentre quelli di confine (con le altre proprietà) per la metà.

Vista la situazione critica dell'attuale mercato immobiliare con scarse compravendite e vista la tipologia della proprietà, così come descritta precedentemente, si è considerato un valore medio di mercato di €500,00 al metroquadrato.

Tipo superficie	Sup. Reale	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale
Laboratorio	mq.1.194,00	1,00	mq.1.194,00
Scoperto esclusivo	mq. 826,00	0,10	mq. 62,60
Totale superficie commerciale			mq.1.256,60

Valutazione → mq.1.256,00 x €500,00/mq. = €628.000,00

Vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare il più probabile valore dell'immobile è di **€628.000,00** (euro seicentoventottila/00)

Il valore commerciale complessivo del Lotto A) è di €628.000,00

Il valore di vendita giudiziaria del Lotto A) nello stato di fatto e diritto in cui si trova e di €500.000,00

Si precisa che per poter procedere alla vendita occorre predisporre le seguenti pratiche con un costo di circa €10.000,00 oltre oneri di legge:

- Regolarizzazione urbanistica e strutturale degli uffici e del soppalco ad uso magazzino;
- Aggiornamento catastale (regolarizzazione uffici e soppalco);
- Attestato di prestazione energetica (APE)

Allegati:

- Stralcio PRG
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Documentazione fotografica
- Visura catastale

LOTTO B) → FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE E TERRENO EDIFICABILE IN VALLEFOGLIA (SANT'ANGELO IN LIZZOLA) VIA MADONNA DELL'ARENA 11 (Fg. 7 Part.320 Sub.4, Part.748 – 749 – 750 – 751)

- CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Secondo il P.R.G. vigente la proprietà distinta con le particelle 320/parte – 749 – 751 sono ubicate in Zona B1/S – ad uso urbano di completamento a conservazione volumetrica (art.6.4.2. delle NTA) con premio di cubatura del 50% degli edifici esistenti a condizione della stipula di convenzione per realizzare le opere di urbanizzazione e dell'utilizzo della viabilità prevista dal PRG vigente.

La proprietà distinta con le particelle 320/parte – 748 – 750 sono ubicate in Zona D6 – ad uso produttivo secondario di nuovo impianto (art.6.7.2. delle NTA) Comparto Edificatorio MP3 approvato dal comune di Sant'Angelo in Lizzola (ora Vallefoglia) con delibera C.C. n.70 del 26/11/2008 e convenzionato con atto notaio Cesare Licini in data 29.04.2009 repertorio n.34886, registrato a Pesaro il 27.05.2009 al n.3576.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Edificio artigianale/industriale composto da vari corpi con scoperto esclusivo, attualmente non utilizzato e in pessimo stato di conservazione.

Il corpo principale è composto da locali ad uso laboratorio, uffici, servizi igienici e cabina ENEL, in parte con struttura portante verticale in pilastri di cemento armato e laterizio, struttura di copertura a volta, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto e in parte con struttura in ferro e pareti in blocchi di laterizio e copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto.

Un secondo corpo, posto sul retro collegato al principale, ad uso magazzino con struttura portante in ferro e tamponato con pannelli coibentati e copertura in pannelli sandwich.

Un terzo corpo, posto sul prospetto principale adiacente al corpo principale, ad uso magazzino con struttura portante in ferro e tamponato con pannelli coibentati e copertura in pannelli sandwich.

Un quarto corpo, posto tra la strada comunale e il prospetto del corpo principale, ad uso magazzino con struttura portante in ferro e pareti e copertura con telone in materiale plastico.

Dalla documentazione fornitami per il sopralluogo il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente è stata rilasciata dal comune di Sant'Angelo in Lizzola Concessione in Sanatoria del 31.10.1997 prot.n.2501/1985.

- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel comune di Vallefoglia e dei comuni limitrofi per gli immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Nel computo delle superfici i muri perimetrali sono stati considerati per intero mentre quelli di confine (con le altre proprietà) per la metà.

Vista la situazione critica dell'attuale mercato immobiliare con scarse compravendite e vista la tipologia della

proprietà, così come descritta precedentemente, si è considerato un valore medio di mercato di €.200,00 al metroquadrato della struttura produttiva con scoperto esclusivo posto in Zona B1/S, mentre per lo scoperto annesso ricadente in Zona D6 si è considerato un valore medio di mercato di €.50,00 al metroquadrato.

Tipo superficie	Sup.Reale	Rapp.Mercantile	Sup.Commerciale
Struttura produttiva (zona B1/S)	mq.1.176,00	1,00	mq.1.176,00
Corte esclusiva (320/parte-749-751 zona B1/S)	mq.1.316,00	0,10	mq. 131,60
Totale superficie commerciale			mq.1.307,60

Valutazione → mq.1.307,60 x €.200,00/mq. = €.261,520,00

Vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare il più probabile valore dell'immobile è di **€.260.000,00 (euro duecentosessantamila/00)**

Terreno edificabile ricadente in zona D6 composto dalle particelle 320/parte – 748 – 750

Tipo superficie	Sup.Reale	Rapp.Mercantile	Sup.Commerciale
Terreno part.320/parte (zona D6)	mq. 190,00	1,00	mq. 190,00
Terreno part.748-750 (zona D6)	mq. 495,00	1,00	mq. 495,00
Totale superficie commerciale			mq. 685,00

Valutazione → mq.685,00 x €.50,00/mq. = €.34.250,00

Vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare il più probabile valore dell'immobile è di **€.34.000,00 (euro trentaquattromila/00)**

Il valore commerciale complessivo del Lotto B) è di €.294.000,00

Vista la classificazione nel vigente PRG del comune di Vallefoglia (Sant'Angelo in Lizzola) dell'area su cui sorge l'opificio, Zona B1/S – ad uso urbano di completamento a conservazione volumetrica (art.6.4.2. delle NTA) con premio di cubatura del 50% degli edifici esistenti a condizione della stipula di convenzione per realizzare le opere di urbanizzazione e dell'utilizzo della viabilità prevista dal PRG vigente, si è ritenuto opportuno verificare le potenzialità dell'immobile, con il principio del highest and best use (HBU) il più conveniente uso dell'immobile, e precisamente valutare l'area a destinazione residenziale, considerando il fabbricato sovrastante da demolire, con il seguente risultato:

dalle indagini effettuate sulla vendita di terreni edificabili residenziali è emerso che nella zona comuni di Vallefoglia e Montelabbate, il prezzo medio di aree edificabili è risultato pari a €.150,00.

Considerando le potenzialità edificatorie del lotto, il possibile convenzionamento con il comune per aumentare del 50% i volumi esistenti, si ritiene che l'intera area a destinazione residenziale possa avere un valore pari ad €.375.000,00.

Considerando un costo di demolizione come da prezzo regionale anno 2014 voce 02.03.001.001 per un

volume di circa mc.4.500,00 avremo un costo di circa €75.000,00 da detrarre al valore commerciale dell'area €375.000,00, pertanto avremo per il lotto un valore di €300.000,00 per la parte residenziale e €34.000,00 per la parte produttiva.

Complessivamente il valore è superiore al valore di stima dell'opificio.

In conclusione si ritiene che il valore commerciale del lotto B) sia pari ad €334.000,00.

Il valore di vendita giudiziaria del Lotto B) nello stato di fatto e diritto in cui si trova e di €250.000,00

Si precisa che per poter procedere alla vendita occorre predisporre le seguenti pratiche con un costo di circa €4.000,00 oltre oneri di legge:

- Frazionamento e aggiornamento catastale;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Attestato di prestazione energetica (APE)

Allegati:

- Stralcio PRG
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Documentazione fotografica
- Visura catastale

LOTTO C) → TERRENO EDIFICABILE IN VALLEFOGLIA (SANT'ANGELO IN LIZZOLA) VIA MADONNA DELL'ARENA (Fg. 7 Part.888)

- CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Secondo il P.R.G. vigente la proprietà è ubicata in Zona D6 – ad uso produttivo secondario di nuovo impianto (art.6.7.2. delle NTA) Comparto Edificatorio MP3 approvato dal comune di Sant'Angelo in Lizzola (ora Vallefoglia) con delibera C.C. n.70 del 26/11/2008 e convenzionato con atto notaio Cesare Licini in data 29.04.2009 repertorio n.34886, registrato a Pesaro il 27.05.2009 al n.3576.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto di terreno edificabile è ubicato in zona artigianale/industriale del comune di Vallefoglia (Sant'Angelo in Lizzola) nelle vicinanze della Strada Provinciale 30 che collega Pesaro con Urbino. Il lotto edificabile della superficie catastale di mq.1.785 è compreso in zona ad uso produttivo secondario di nuovo impianto, Zona "D6", parzialmente urbanizzato. Il lotto edificabile confina con strada vicinale, strada di lottizzazione, salvo altri.

- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel comune di Vallefoglia e dei comuni limitrofi per gli immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Vista la situazione critica dell'attuale mercato immobiliare con scarse compravendite e vista la tipologia della proprietà, così come descritta precedentemente, si è considerato un valore medio di mercato di €50,00 al metroquadrato.

Valutazione → mq.1.785,00 x €50,00/mq. = €89.250,00

Vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare il più probabile valore dell'immobile è di **€90.000,00** (euro novantamila/00)

Il valore commerciale complessivo a lavori finiti del Lotto C) è di €90.000,00

Il valore di vendita giudiziaria del Lotto C) nello stato di fatto e diritto in cui si trova è di €70.000,00

Si precisa che per poter procedere alla vendita occorre predisporre le seguenti pratiche:

- Certificato di destinazione urbanistica

Allegati:

- Stralcio PRG

- Estratto di mappa

- Documentazione fotografica

- Visura catastale

- CONCLUSIONI

VALORE COMMERCIALE

LOTTO A) →	Valore commerciale	€. 620.000,00
LOTTO B) →	Valore commerciale	€. 334.000,00
LOTTO C) →	Valore commerciale	€. 90.000,00
Totale valore commerciale		€.1.044.000,00

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA

LOTTO A) →	Valore vendita giudiziaria	€. 500.000,00
LOTTO B) →	Valore vendita giudiziaria	€. 250.000,00
LOTTO C) →	Valore vendita giudiziaria	€. 70.000,00
Totale valore vendita giudiziaria		€.820.000,00

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto riferisce tutto quanto sopra secondo coscienza.

Pergola, li 16 ottobre 2014

In fede

Geom. Marchetti Fernando

TRIBUNALE DI PESARO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI RELAZIONE TECNICA

L'anno duemilaquattordici (2014) il giorno sedici (16) del mese di ottobre (10), in Pesaro, innanzi al sottoscritto _____, è personalmente comparso il **Geom. FERNANDO MARCHETTI** nato a Pergola il 27.06.1960, residente in Pergola (PU) Via Mezzanotte n.18, per asseverare la relazione tecnica che precede, da lui redatta in data 16.10.2014, nell'interesse della società **B.E.C.A. S.r.l.** con sede a Montelabbate (PU) Via Brodolini n.59 C.F./P.IVA 02109300414.

Accertata l'identità personale del comparso a mezzo carta identità AU 9047322 rilasciata dal comune di Pergola in data 08.03.2014 scadenza 27.06.2024, lo abbiamo ammonito dell'importanza morale del giuramento, nonché sulle pene sancite dalla legge.

Egli stando in piedi ad a capo scoperto ha giurato ripetendo la formula: "**Giuro di aver bene e fedelmente compiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità**".

L.C.S.

Geom. Fernando Marchetti