

TRIBUNALE DI PESARO

sezione fallimentare



Concordato pieno in continuità aziendale: MAZZINI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

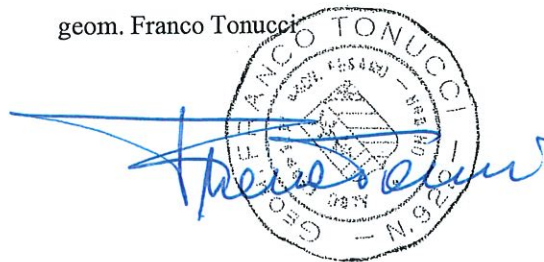
N° 6 /2020

Giudice delegato: DOTT. LORENZO PINI
Commissario giudiziale : DOTT. MAURIZIO UGOLINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente nominato dalla procedura

geom. Franco Tonucci



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

STIMA BENI IMMOBILI DELLA SOC. MAZZINI S.R.L. - PROCEDURA N° 6/2020

Premessa:

Il sottoscritto geom. Franco Tonucci, con studio in Pesaro via F.Cassi n° 35 , iscritto al collegio dei geometri della provincia di Pesaro e Urbino, al n° 922 , su nomina del Dott. Maurizio Ugolini , in qualità di Commissario liquidatore della soc. Mazzini s.r.l. con sede in Pesaro via degli Abeti n° 7/A con codice fiscale n° 02077400410 (ex Mulazzani G&G s.r.l.) , procedeva alla verifica urbanistica, catastale e stima dei beni decritti nella perizia allegata alla procedura N°6/2020 .



BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- a)- Area edificabile con destinazione abitativa Comune di Montelabbate loc. Apsella
- b)- Area edificabile con destinazione abitativa in Comune di Vallefoglia zona censuaria Colbordolo loc. Cappone.
- c)- Area edificabile con destinazione industriale , Comune di Vallefoglia zona censuaria di Colbordolo loc. Talacchio.
- d)- Beni immobili costituiti da garage e posti auto con pertinenza abitativo, ricadenti nel Comune di Vallefoglia sezione censuaria di Sant'Angelo in Lizzola .
- e)- beni immobili costituiti da garage e posti auto con pertinenza commerciale, ricadenti nel Comune di Vallefoglia sezione censuaria di sant'Angelo in Lizzola.
- f)- Area edificabile con destinazione produttivo e terziario in Comune di Pesaro loc. San Lorenzino
- g)- Area edificabile con destinazione abitativa in Comune di Pesaro loc. Muraglia .
- h)- Frustolo di terreno in loc,Morciola Comune di Vallefoglia .
- i)- terreno in località Bottega Comune Vallefoglia

DETTAGLIO E STIMA IMMOBILE LOC. APSELLA DI MONTELABBATE:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di porzioni di terreno distinte al C.T. del Comune di Montelabbate come segue:

Comune	Fg	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale e agrario
Montelabbate (PU)	13	197	Seminativo	4	15.203	R.D.Euro:54,96 R.A. Euro: 51,04
Montelabbate (PU)	13	198	Seminativo	4	1.260	R.D.Euro:4,56 R.A. Euro: 4,23



2 – Individuazione Territoriale – Urbanistica

In data 21/01/2009 con atto consiliare n.10 è stato approvato il Piano Particolareggiato dell'area a destinazione residenziale compresa tra la SP 30, Via dell'Abbadia e Via dell'Apsella in variante al PRG; successivamente in data 19/10/2009 presso lo studio in Pesaro del Notaio C.Licini è stata firmata la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative a tale Piano Particolareggiato (rif. Atto rep. n.35531 racc. n.12788).

Al riguardo l'art. 30 del decreto legge n. 69/2013 ("disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia"), convertito con modificazioni della legge n. 98/2013, prevede ai commi 3 e 3-bis due diverse ipotesi di proroga dei termini per l'esecuzione degli interventi edificatori.

In particolare, il comma 3 (già esistente nel testo originario del decreto legge) riguarda la proroga dei termini stabiliti dai titoli edilizi e prevede che, "previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con i nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati".

Il comma 3-bis, invece, inserito in sede di conversione, riguarda la proroga dei termini previsti dalle convenzioni urbanistiche, e dispone che "il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".

Lotti in proprietà alla Mazzini s.r.l:

- **lotti B1 e B2** distinti al C.T. del Comune di Montelabbate al fg.13 mapp.201 riservati ad un intervento di edilizia residenziale convenzionata, i quali verranno acquisiti da soggetti individuati dal Comune sulla base di apposito bando, ad un prezzo massimo di 270 €/mq di superficie utile edificabile. La superficie utile di ciascun lotto risulta essere di 1.150 mq, da cui un totale di 2.300 mq di SU;
- **lotti C1 e C2** distinti al C.T. del Comune di Montelabbate al fg.13 mapp.200 riservati ad un intervento di edilizia residenziale privata. La superficie utile di ciascun lotto risulta essere di



1.500 mq, da cui un totale di 3.000 mq di SU; sono previsti due fabbricati di cinque piani fuori terra;

- **lotti D1 e D2** distinti al C.T. del Comune di Montelabbate al fg.13 mapp.199 riservati ad un intervento di edilizia residenziale privata. La superficie utile di ciascun lotto risulta essere di 600 mq, da cui un totale di 1.200 mq di SU; sono previsti due fabbricati di due piani fuori terra;
- **lotti E1 e E2** distinti al C.T. del Comune di Montelabbate al fg.13 mapp.198 riservati ad un intervento di edilizia residenziale privata. La superficie utile di ciascun lotto risulta essere di 4500 mq, da cui un totale di 900 mq di SU; sono previsti due fabbricati di due piani fuori terra.

3 – CONSISTENZA E VALUTAZIONI

Criterio di Stima

la valorizzazione dell'area edificabile incide proporzionalmente sul valore ultimo di possibile vendita, quindi il terreno urbanizzato varia dal 10% al 30% di detto valore.

Dal punto orientativo vi sono i valori OMI espressi dall'Agenzia delle Entrate, che al dicembre 2021 indicano come possibili valori di alloggi normali una forbice che varia da 960 € a 1250€ mq. di sup. vendibile.

In ultima analisi vanno anche considerati i valori medi attribuiti alle aree edificabili ai fini IMU mediamente pari € 78 di sup. utile edificabile.

Da cui:

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è ottenuta moltiplicando la superficie utile per un coefficiente k che tiene conto dell'incidenza di aggetti, portici, posti auto ed altre superfici accessorie relative ai manufatti da realizzare, coefficiente stimato in un incremento del 25%; che in questo caso, non essendo gli edifici non in possesso del PDC, di tale superficie non se ne può tenere conto segue:

Che la superficie da considerarsi nel calcolo è quella utile, pari a mq. 5100.

Pertanto avremo complessivamente di sup. a destinazione PEEP mq. 2300 mentre, complessivamente a destinazione edificabilità privata mq. 5100.

Al fine andremo ad adottare il valore medio di stima fra $€ 960 + € 1250 = € 2.210 / 2 =$

€ 1.105 di Sup. vendibile, avendo una potenzialità edificatoria complessiva di mq. 7400 si dovrà considerare un valore commerciale pari a € 8.177.000 che moltiplicati per il corrispettivo valore di incidenza dell'area pari al 15% avremo potenzialmente un prezzo del

terreno di € 1.226.550, a questo punto va considerato il fatto che, essendo scadute le convenzioni con il comune di Montelabbate che il mercato immobiliare è ancora rallentato dalla crisi economica, valutati i tempi per giungere ad una edificazione si determina il valore di mercato attuale in € 1.050.000 (unmilionecinquantamila).

CONCLUDENDO IL TERRENO OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA HA UN PREZZO DI REALIZZO PARI A € 1.050.000 (unmilionecinquantamila).

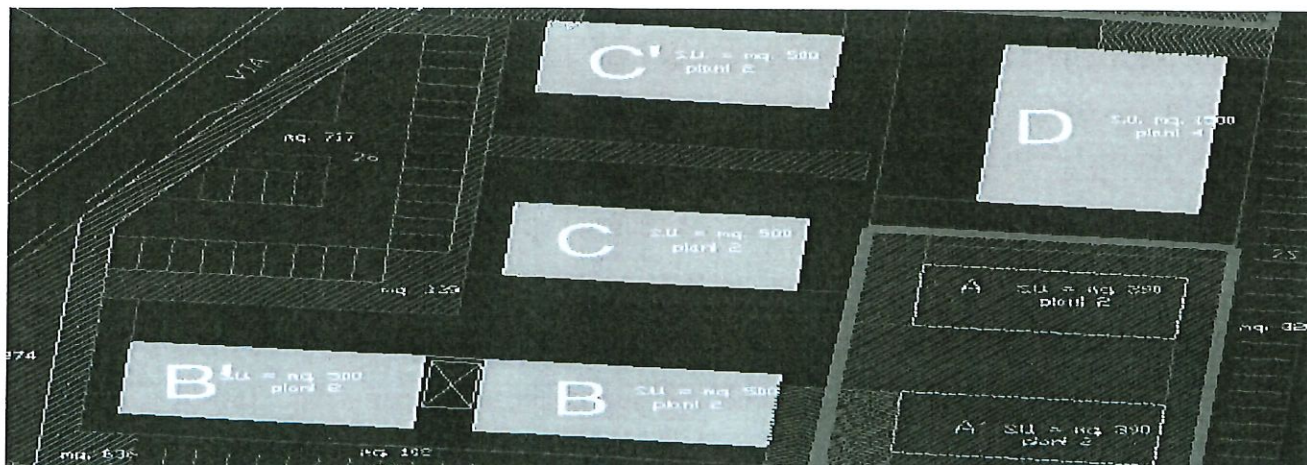


**DETTAGLIO E STIMA IMMOBILE LOC. CAPPONE DI COLBORDOLO
COMUNE DI VALLEFOGLIA:**

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di porzioni di terreno distinte al C.T. del Comune di Vallefoglia sez.A (ex Comune di Colbordolo) per le quali non sono riportati i dati catastali in quanto deve essere completato l'iter di perequazione.

Per permettere l'identificazione dei lotti è di seguito riportata una planimetria dell'area che identifica i vari lotti del sub-comparto 2 oggetto della presente valutazione: lotti B-B', lotti C-C' e lotto D.



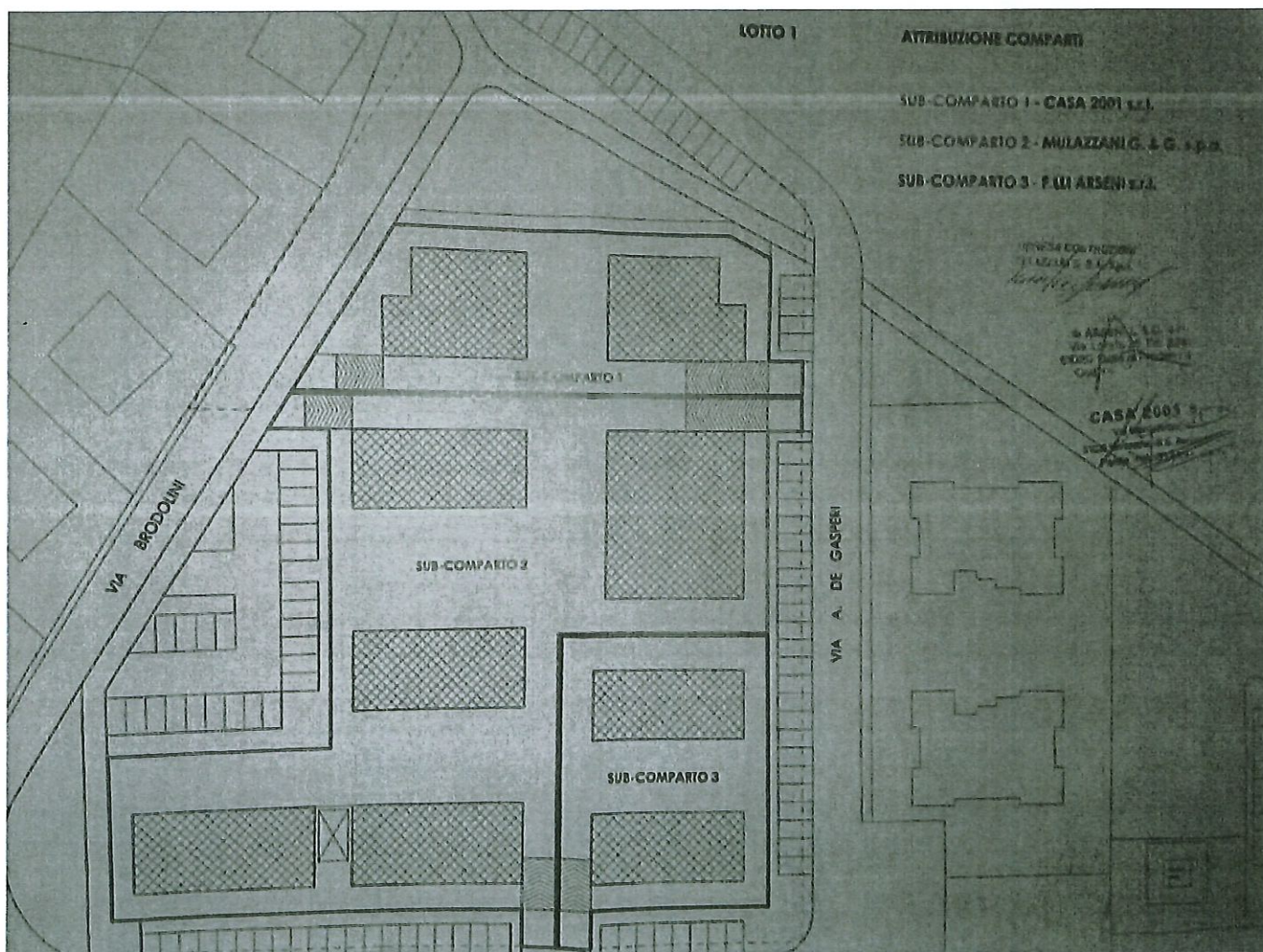
Al riguardo in data 23/04/2015 (Registrato a Pesaro in data 05/05/2015 al n. 1975 serie 1T Trascritto a Pesaro in data 08/05/2015 al n. 4253 Reg. Gen. e al n. 2786 Reg. Part.) presso lo studio del Notaio Marco Zaniboni di Pesaro veniva firmata una scrittura privata relativa ad una 'Permuta a

catena finalizzata a ricomposizione fondiaria tra lottizzanti per riequilibrare la capacità edificatoria del piano di lottizzazione'.

Tale atto riporta i seguenti lottizzanti:

- "MULAZZANI G. & G. S.r.l" (oggi MAZZINI SRL), avente sede in Vallefoglia (PU) via Nazionale 79/E, codice fiscale n. 02077400410
- "CASA 2001 S.r.l", avente sede in Vallefoglia (PU) via Montefeltro 64, codice fiscale n. 01459810410
- "F.LLI ARSENI S.r.l", avente sede in Petriano (PU) via Loreto 20, codice fiscale n. 00395210412.

Segue l'attribuzione dei 3 sub-comparti ai sopra-riportati lottizzanti:



Ai fini della corrispondenza catastale è stato redatto atto apposito per un corretto allineamento delle proprietà fondiarie, pertanto in data 17/03/2022 è stato sottoscritto atto di identificazione catastale presso lo studio del notaio Marco Zaniboni registrato in data 23/03/2022 al fine che le proprietà indicate in perequazione fossero le medesime nella corrispondenza catastale, pertanto la proprietà

della soc. MAZZINI s.r.l. avrà le seguenti particelle catastali ricadenti nel Comune di Vallefoglia sez. censuaria Colbordolo :

F° 10 mapp. 1163 di mq. 2795

F° 10 mapp. 1186 di mq. 5

F° 10 mapp. 1162 di mq. 5

F° 10 mapp. 501 di mq. 16

F° 10 mapp. 1147 di mq. 408

F° 10 mapp. 542 di mq. 12

F° 10 mapp. 1131 di mq. 151

F° 10 mapp. 1139 di mq. 3

F° 10 mapp. 520 di mq. 30

F° 10 mapp. 1183 di mq. 85

F° 10 mapp. 1167 di mq. 562

F° 10 mapp. 1119 di mq. 186

sommano mq. 4258

estratto di mappa :





3 – CONSISTENZA E VALUTAZIONI

Criterion of Estimate

the valuation of the buildable area is proportional to the ultimate value of possible sale, therefore the urbanized land varies from 10% to 30% of the said value.

From an indicative point of view there are the OMI values expressed by the Agency of Entrate, which as of December 2021 indicate as possible values of normal lodgings a range that varies from 1000 € to 1500 € sq. m. of sellable area, falling currently in an area where the possible typology results to be that of civil habitation.

Determination of the commercial surface

The commercial surface is obtained by multiplying the useful surface by a coefficient that takes into account the incidence of objects, porches, car posts and other accessory surfaces relative to the buildings to be realized, since the area is not urbanized, but not even conventionalized, no coefficient is estimated in an increase of 25%; follows:

commercial surface lots B, B', C and C' having a total SU of 2.000 sqm

commercial surface lot D (having a total SU of 1.500 sqm)

Pertanto avremo una potenziale lorda utile finale di mq. 3.500 ai quali possiamo attribuire, vista anche la tipologia abitativa a bassa densità , un valore di stima a mq. pari a € 1.400 di SU .

Da cui a mq. 3.500 x € 1.400 = € 4.900.000 (quattromilioninovecentomila) **possibile** realizzazione finale moltiplicata per 18.7% quale **possibile** incidenza dell'area avremo un valore di stima del terreno pari a € 916.300 arrotondato a € 920.000.



DETTAGLIO E STIMA IMMOBILE LOC. TALACCHIO DI COLBORDOLO COMUNE DI VALLEFOGLIA:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

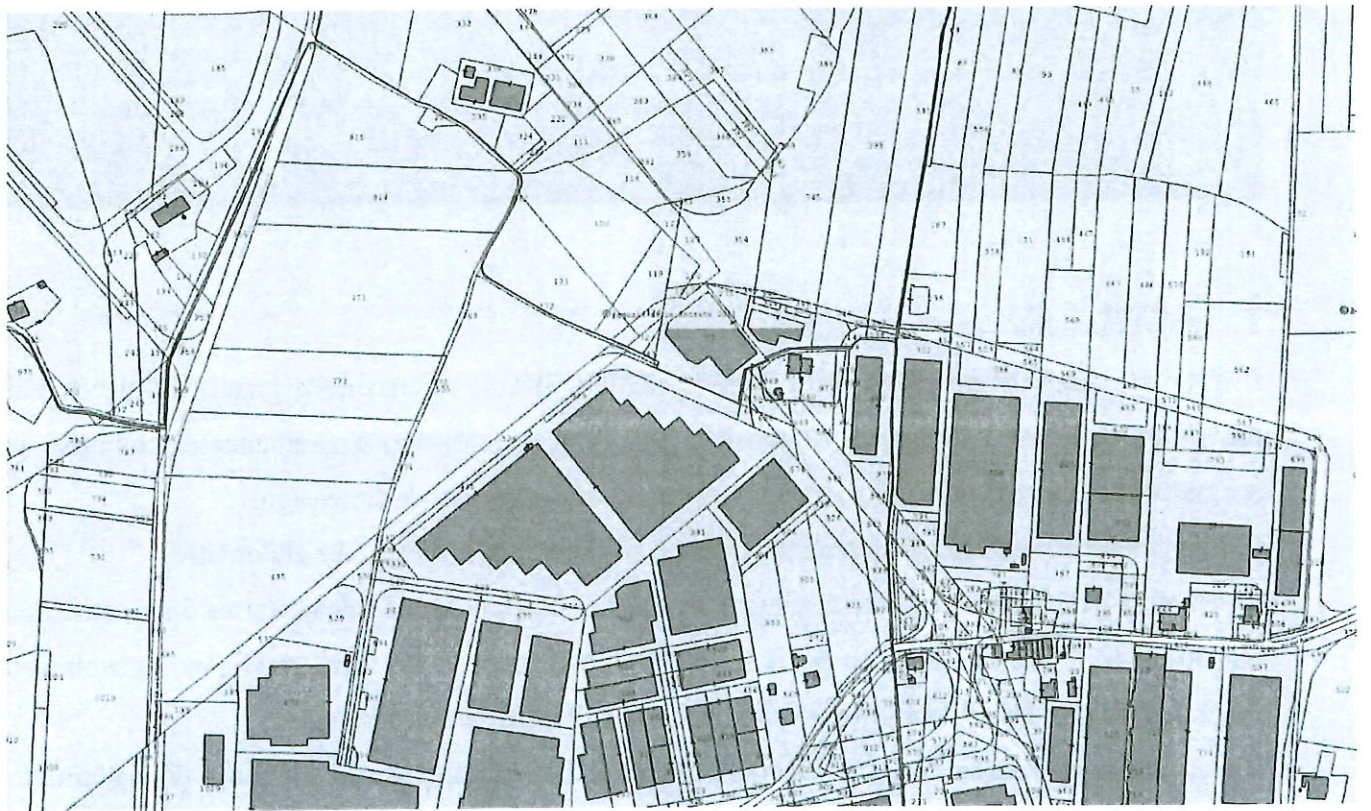
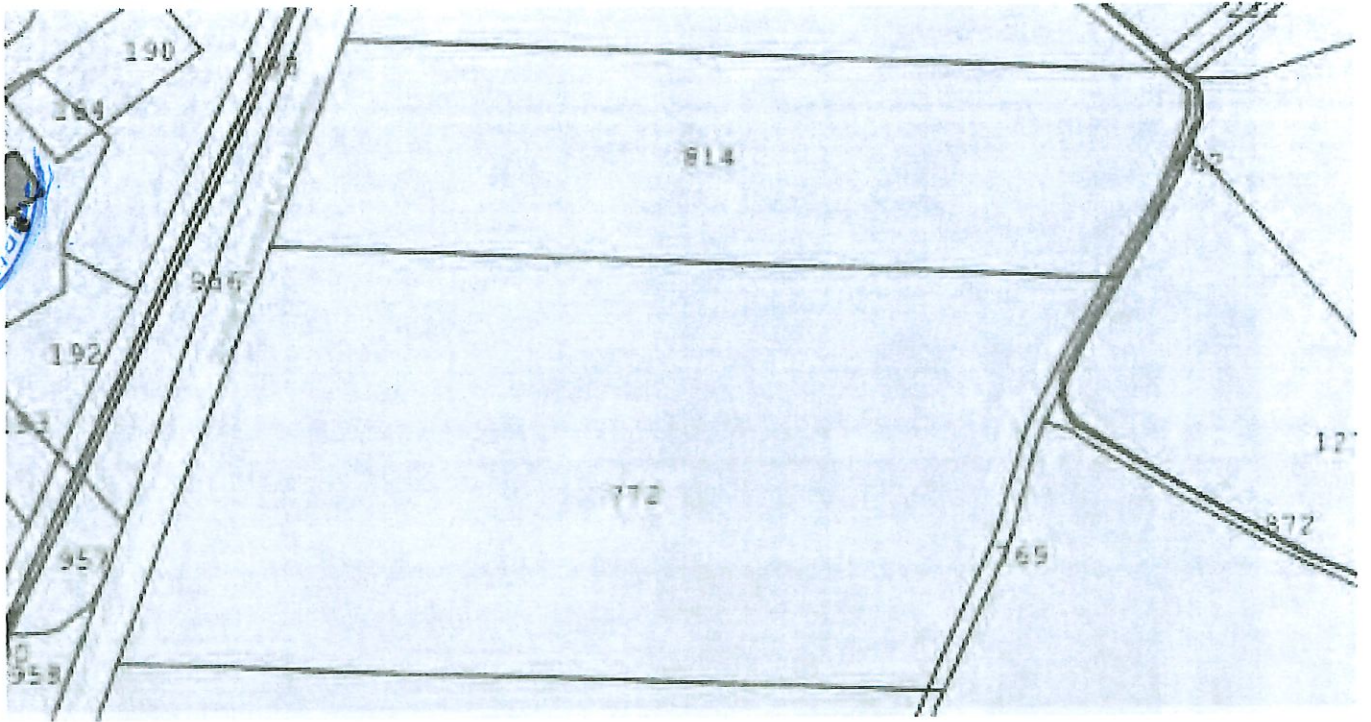
Trattasi di porzioni di terreno distinte al C.T. del Comune di Vallefoglia – sez. A (ex. Comune di Colbordolo) come segue:

Comune	Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale e agrario
Vallefoglia – sez. A (PU)	5	772	Seminativo	1	20.037	R.D.Euro:124,18 R.A. Euro: 93,13
Vallefoglia – sez. A (PU)	5	814	Seminativo	1	9.851	R.D. Euro: 61,05 R.A. Euro: 45,79

Le porzioni di terreno di cui sopra risultano da documentazione catastale di proprietà della ditta MULAZZANI G@G srl che con Verbale d’assemblea del 06/08/2020 rep. n.49451 racc. n.22919 presso lo Studio del Notaio Licini in Pesaro veniva modificata la denominazione sociale in Mazzini srl.

Il lotto di terreno, avente una superficie complessiva di quasi 3 ettari, è sito in prossimità della zona industriale del Comune di Vallefoglia (PU), in località Talacchio, lungo Via del Foglia. Il terreno ha forma abbastanza regolare e risulta pianeggiante; lo stesso risulta facilmente accessibile direttamente da Via del Foglia, strada che si ricollega alla SP3.

Segue uno stralcio dell’estratto di mappa ed a seguire la stessa immagine con sovrapposto google maps:





2 – Individuazione Territoriale – Urbanistica

Il lotto di terreno di proprietà della ditta MAZZINI SRL è ubicato nella piana di Talacchio in prossimità della zona industriale; trattasi di una zona a destinazione strettamente produttiva ed artigianale composto prevalentemente da capannoni di medio-grandi dimensioni.

I principali servizi ed infrastrutture sono rintracciabili nel raggio di qualche chilometro.

La viabilità è da considerarsi soddisfacente: la località di Montecchio distante circa 5 km, altre aree industriali (Z.I. Via Pantanelli a 6-7 km, Z.I. Borgo S.Maria a 8-9 Km, ecc.) sono agevolmente raggiungibili così come il casello autostradale A14 di Pesaro a circa 15 km.

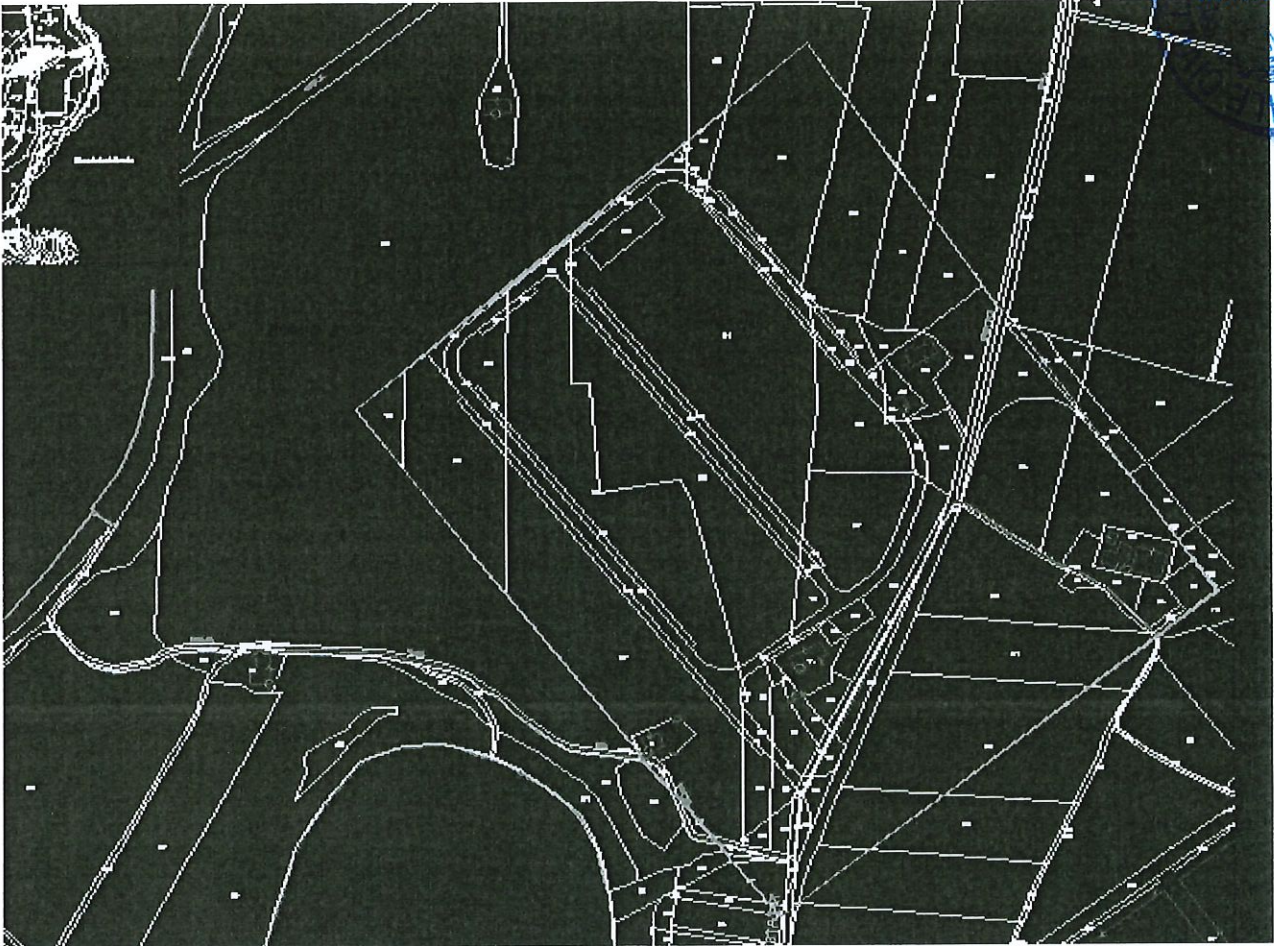
L'area è ricompresa nel vigente PRG del Comune di Vallefoglia (ex. Comune di Colbordolo) all'interno di due comparti a destinazione industriale e precisamente il comparto 6T - di cui la società MAZZINI SRL è proprietaria di un primo lotto di terreno avente superficie territoriale di 7.755 mq con una superficie edificatoria di circa 2.825 mq – ed il comparto 7T - di cui la società MAZZINI SRL è proprietaria di un secondo lotto di terreno adiacente al primo avente superficie territoriale di 22.133 mq con una superficie edificatoria di circa 8.698 mq; segue per l'area oggetto di perizia una superficie edificatoria di circa 11.523 mq.



Segue uno stralcio dei comparti 6T e 7T ed a seguire il dettaglio



COMPARTO 6T



3 – CONSISTENZA E VALUTAZIONI

Criterio di Stima

L'immobile è stato valutato impiegando il criterio di stima del valore di mercato (valore dell'area = valore di mercato dell'immobile finito al quale viene attribuita una percentuale variabile dal 10% al 30% corrispondente all'area fondiaria in relazione al periodo storico di stima .

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è ottenuta in base agli indici previsti a PRG per i comparti 6T e 7T su cui ricadono i mappali oggetto di valutazione, come segue:

- lotto di terreno facente parte del comparto 6T di proprietà MAZZINI SRL avente superficie territoriale di 7.755 mq con superficie edificatoria di circa 2.825 mq;
- lotto di terreno facente parte del comparto 7T di proprietà MAZZINI SRL avente superficie territoriale di 22.133 mq con superficie edificatoria di circa 8.698 mq;

Segue per l'area oggetto di perizia una superficie edificatoria di 11.523 mq.

Ad un esame del mercato, attualmente, anche in virtù di una crisi economica relativa alle aree produttive, oltre che al fatto del mercato depresso da una eccessiva disponibilità di edifici industriali

anche dovuto a procedure fallimentari, si stima possibile e equo attribuire un prezzo di vendita di un immobile nella zona in esame a € 480 per / mq. di SU.

Per cui mq. 11523 x € 480 = € 5.531.000 (cinquemilioni cinquecentotrentunomila). in condizioni normali sarebbe equo attribuire una percentuale pari al 10% dell'area da urbanizzare, essendo ancora nell'ambito della stesura di un piano particolareggiato, oltre al rilascio di eventuali PDC, si determina un decremento del 15% **attribuendo il valore finale dell'intero lotto a € 470.000 (quattrocentosettantamila).**

DETTAGLIO E STIMA DI BENI IMMOBILI CONSISTENTI IN GARAGE E POSTI AUTO COMPETENZA ABITATIVO RICADENTI NEL COMUNE DI VALLEFOGLIA ZONA CENSUARIA DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di garage e cantine facenti parte di 2 palazzine residenziali, distinti al N.C.E.U. del Comune di VALLEFOGLIA – EX COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA (PU) come segue:

PALAZZINA C1

COMUNE (PROV.) VIA - PIANO	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Vallefoglia - Sez.B (PU) Via L.Fontana 3 – S1	4	837	40	Cat. C/6	1	26 MQ	Euro: 57,74

L'unità immobiliare di cui sopra è parte di un fabbricato residenziale denominato 'C1' di cinque piani fuori terra più interrato e precisamente trattasi di un garage ubicato al piano interrato.

PALAZZINA C2

COMUNE (PROV.) VIA - PIANO	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Vallefoglia - Sez.B (PU) Via L.Fontana 1 – S1	4	836	21	Cat. C/6	1	18 MQ	Euro: 39,97
Vallefoglia - Sez.B (PU) Via L.Fontana 1 – S1	4	836	33	Cat. C/2	1	9 MQ	Euro: 27,89
Vallefoglia - Sez.B (PU) Via L.Fontana 1 – S1	4	836	34	Cat. C/2	1	9 MQ	Euro: 27,89

Le unità immobiliari di cui sopra sono parte di un fabbricato residenziale denominato 'C2' di cinque piani fuori terra più interrato a garage e precisamente:

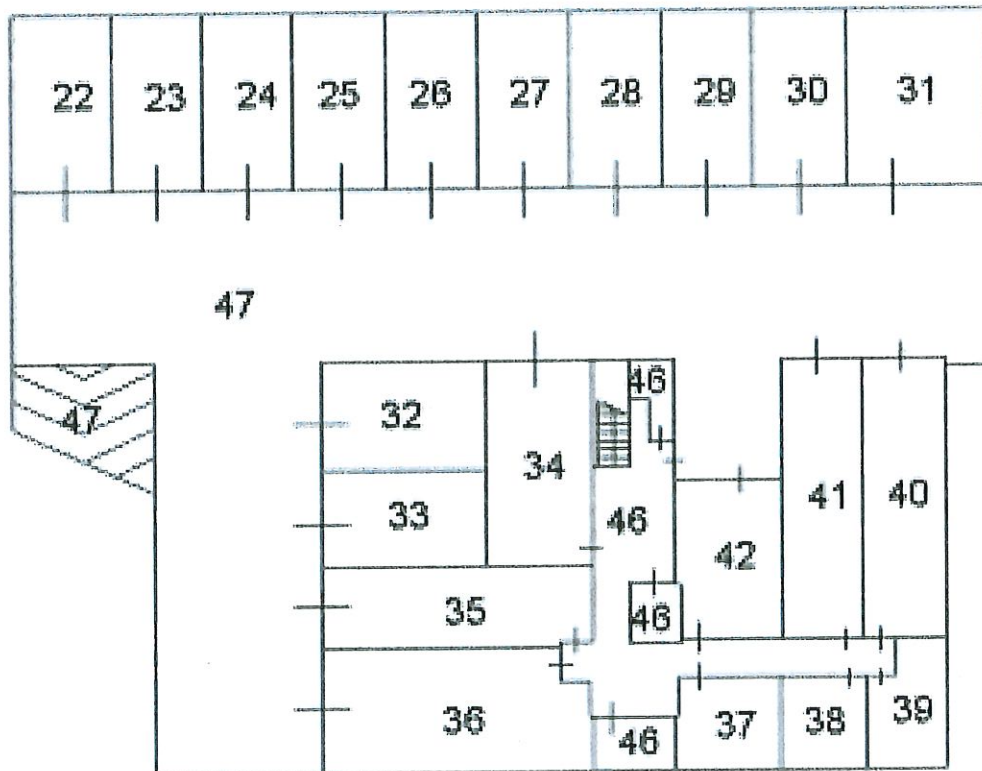
- Sub.21: garage ubicato al piano interrato;



- Sub.33: cantina ubicata al piano interrato;
- Sub.34: cantina ubicata al piano interrato.

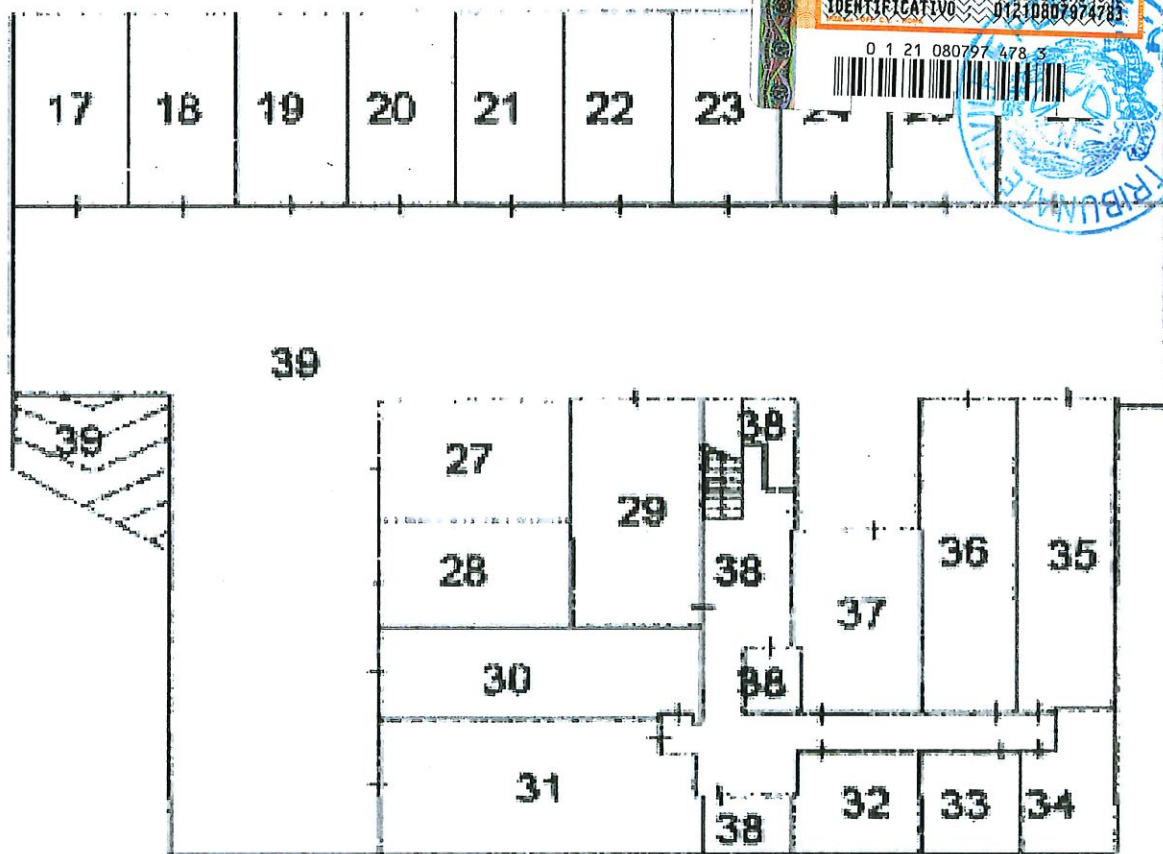
Le unità immobiliari di cui sopra risultano da documentazione catastale di proprietà della ditta MULAZZANI G@G srl che con Verbale d'assemblea del 06/08/2020 rep. n.49451 racc. n.22919 presso lo Studio del Notaio Licini in Pesaro veniva modificata la denominazione sociale in Mazzini srl.

Segue stralcio dei 2 elaborati planimetrici per una migliore identificazione delle u.i. di cui sopra:



PIANO SEMINTERRATO (S1)

ELABORATO PLANIMETRICO MAPP.837



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

ELABORATO PLANIMETRICO MAPP.836

DESCRIZIONE GENERALE

Le due palazzine sono ubicate all'interno di un complesso edilizio denominato 'Centro Arcobaleno' a destinazione turistica-commerciale-direzionale e residenziale. Tale complesso è ubicato in posizione leggermente defilata rispetto alla Strada Provinciale in prossimità di Montecchio; l'immobile dista circa 13 km dal centro di Pesaro e 8 km dal casello autostradale; un servizio di mezzi pubblici garantisce il



collegamento con i centri abitati vicini. La zona dispone dei principali servizi ed infrastrutture. Il complesso dispone di un supermercato e negozi vari tra cui un bar, un ristorante ed altri negozi più un albergo.

La struttura portante delle palazzine è in cemento armato in opera con tamponamenti laterali in muratura con cappotto, copertura piana; le parti comuni comprendono ingresso e scala in marmo con serramenti in alluminio più ascensore fino al piano interrato. I box auto sono dotati di basculante in lamiera zincata verniciata e impianto elettrico interno.

2 – AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Trattasi di un complesso edilizio denominato 'Centro Arcobaleno' recentemente ultimato. Seguono le autorizzazioni edilizie relative all'intervento: Permesso di costruire n.24 del 31/07/2007 prot. N.11335 relativo all'edificazione del lotto C di cui le due palazzine sono parte; seguono per la palazzina C1 varianti Permesso di costruire n.43 del 14/11/2007 e DIA n.D908/2009 del 26/01/2009 e certificato di agibilità del 09/05/2009 prot. N.07301 e per la palazzina C2 varianti Permesso di costruire n.43 del 14/11/2007 e DIA n.D1069/2010 del 26/07/2010 e certificato di agibilità del 16/03/2012 prot. N.3835.

Pertanto si certifica la conformità edilizio urbanistico e catastale

3 – CONSISTENZA E VALUTAZIONI

Criterio di Stima

Il valore commerciale del bene oggetto di perizia è determinato assumendo come ipotesi di riferimento la compravendita a libero mercato. La valutazione tiene in considerazione l'immobile nello stato in cui attualmente si trova, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre alle sue dimensioni ed ubicazione. Di seguito è illustrato il criterio adottato nella valutazione:

Metodo Comparativo: si basa sul confronto fra immobili comparabili con i beni oggetto di perizia, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Al riguardo una ricerca di cui segue un estratto ha rilevato un garage di 24 mq proposto in vendita a € 14.000 da cui un valore unitario di circa 580 €/mq; al riguardo il perito è a specificare che il valore proposto dovrebbe scontare una riduzione dovuta ad una trattativa commerciale, ma nello specifico tale riduzione non è presa in considerazione trattandosi visibilmente di un comparabile in condizioni normali a differenza delle u.i. oggetto di valutazione facenti parte di edifici di recente costruzione. Segue un valore preso a riferimento di 580 €/mq.

A riscontro del valore sopra determinato sono riportati i dati rilevati dal sito dell'Agenzia delle Entrate OMI e del Borsino Immobiliare.

Segue che le quotazioni OMI relative alla zona di riferimento, propongono i seguenti valori:

Box in stato normale:

580 €/mq ÷ 770 €/mq

Analizzato un valor medio OMI per i box di 675 €/mq, valore di mercato unitario preso a riferimento.

Anche in virtù del fatto che in data 18/11/2021, con atto notaio Silvia Bartolucci , sono state vendute tre unità al prezzo di stima allegata al concordato in oggetto, per cui si confermano i valori già attribuiti, da cui:

unità al mapp. 837 sub. 40 C/6	mq. 26	€.	15.000
unità al mapp. 836 sub. 21 C/6	mq. 18	€	11.000
unità al mapp. 836 sub. 33 C/2	MQ. 9	€	4.000
unità al mapp. 836 sub. 34 C/2	mq. 9	€	4.000

In conclusione il valore commerciale di mercato complessivo dei beni oggetto di perizia alla data della presente stima è equo in € 34.000 (Trentaquattromila/00)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





DETTAGLIO E STIMA DI BENI IMMOBILI CONSISTENTI IN GARAGE E POSTI AUTO COMPETENZA COMMERCIALE RICADENTI NEL COMUNE DI VALLEFOGLIA ZONA CENSUARIA DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di garage e posti auto facenti parte di un complesso a destinazione turistica-commerciale-direzionale denominato 'centro arcobaleno', distinti al N.C.E.U. del Comune di VALLEFOGLIA – EX COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA (PU) come segue:

COMUNE (PROV.) VIA - PIANO	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	75	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	76	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	77	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	78	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	79	Cat. C/6	1	12 MQ	Euro: 19,99

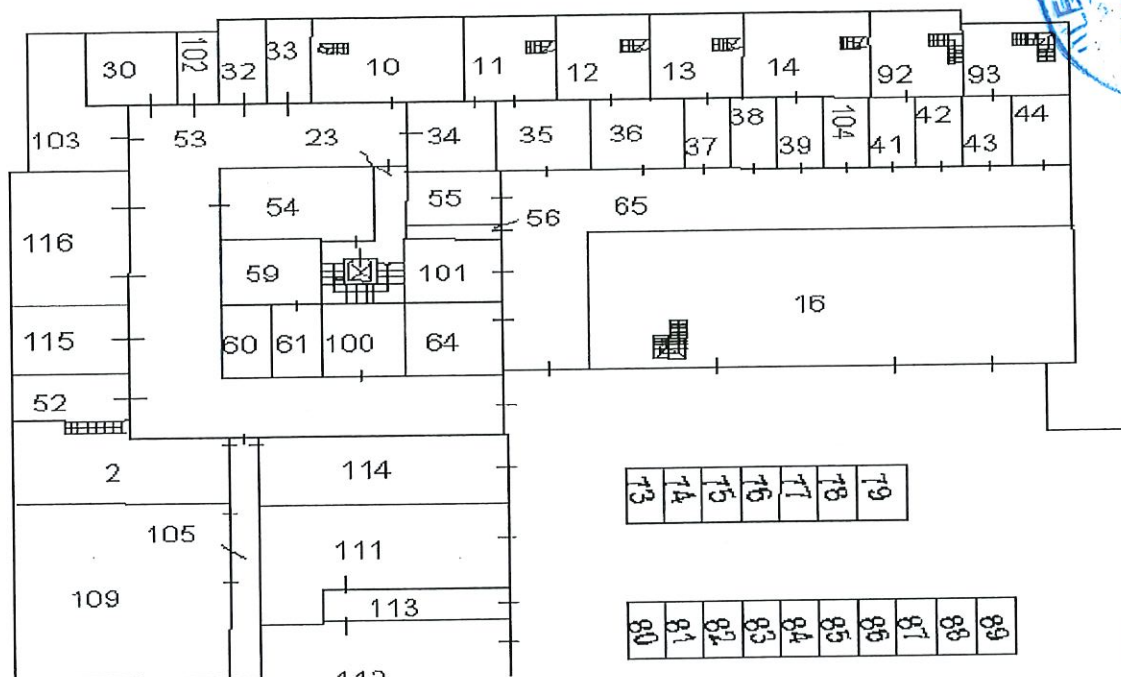
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	80	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	81	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	82	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	83	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	84	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	85	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	86	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	87	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	88	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	89	Cat. C/6	1	9 MQ	Euro: 19,99
Vallefoglia – Sez. B (PU) Via A.Burri 3 – S1	4	764	102	Cat. C/6	1	18 MQ	Euro: 39,97

Le unità immobiliari di cui sopra risultano da documentazione catastale di proprietà della ditta MULAZZANI G@G srl che con Verbale d'assemblea del 06/08/2020 rep. n.49451 racc. n.22919 presso lo Studio del Notaio Licini in Pesaro veniva modificata la denominazione sociale in Mazzini srl.

elaborato planimetrico per una migliore identificazione delle u.i. di cui sopra:



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



DESCRIZIONE GENERALE

Le unità immobiliari di cui sopra sono parte di un fabbricato a destinazione turistica-commerciale-direzionale denominato 'Centro Arcobaleno' a destinazione turistica-commerciale-direzionale. Tale complesso è ubicato in posizione leggermente defilata rispetto alla Strada Provinciale in prossimità di Montecchio; l'immobile dista circa 13 km dal centro di Pesaro e 8 km dal casello autostradale; un servizio di mezzi pubblici garantisce il collegamento con i centri abitati vicini. La zona dispone dei principali servizi ed infrastrutture. Il centro dispone di un supermercato e negozi vari tra cui un bar, un ristorante ed altri negozi più un albergo.

La struttura portante del centro commerciale è di tipo prefabbricato con pilastri e travature in CAP, tamponamenti laterali in pannelli di cemento coibentato e infissi in alluminio. I box auto sono dotati di basculante in lamiera zincata verniciata e impianto elettrico interno.

2 - AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Trattasi di un complesso edilizio denominato 'Centro Arcobaleno' recentemente ultimato. Seguono le autorizzazioni edilizie relative all'intervento sul lotto A: Permesso di costruire n.42 del 09/11/2006 e successiva variante Permesso di costruire n.21 del 16/05/2008 e certificato di agibilità del 03/06/2008 prot. n.07303.



Si certifica la conformità edilizio urbanistico e catastale

3 – CONSISTENZA E VALUTAZIONI

Criterio di Stima

Il valore commerciale del bene oggetto di perizia è determinato assumendo come ipotesi di riferimento la compravendita a libero mercato. La valutazione tiene in considerazione l'immobile nello stato in cui attualmente si trova, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre alle sue dimensioni ed ubicazione. Di seguito è illustrato il criterio adottato nella valutazione:

Metodo Comparativo: si basa sul confronto fra immobili comparabili con i beni oggetto di perizia, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Al riguardo una ricerca di cui segue un estratto ha rilevato un garage di 24 mq proposto in vendita a € 14.000 da cui un valore unitario di circa 580 €/mq; al riguardo il perito è a specificare che il valore proposto dovrebbe scontare una riduzione dovuta ad una trattativa commerciale, ma nello specifico tale riduzione non è presa in considerazione trattandosi visibilmente di un comparabile in condizioni normali a differenza delle u.i. oggetto di valutazione facenti parte di edifici di recente costruzione. Segue un valore preso a riferimento di 580 €/mq.

Anche in virtù del fatto che in data 18/11/2021, con atto notaio Silvia Bartolucci, sono state vendute tre unità al prezzo di stima allegata al concordato in oggetto, per cui si confermano i valori già attribuiti.

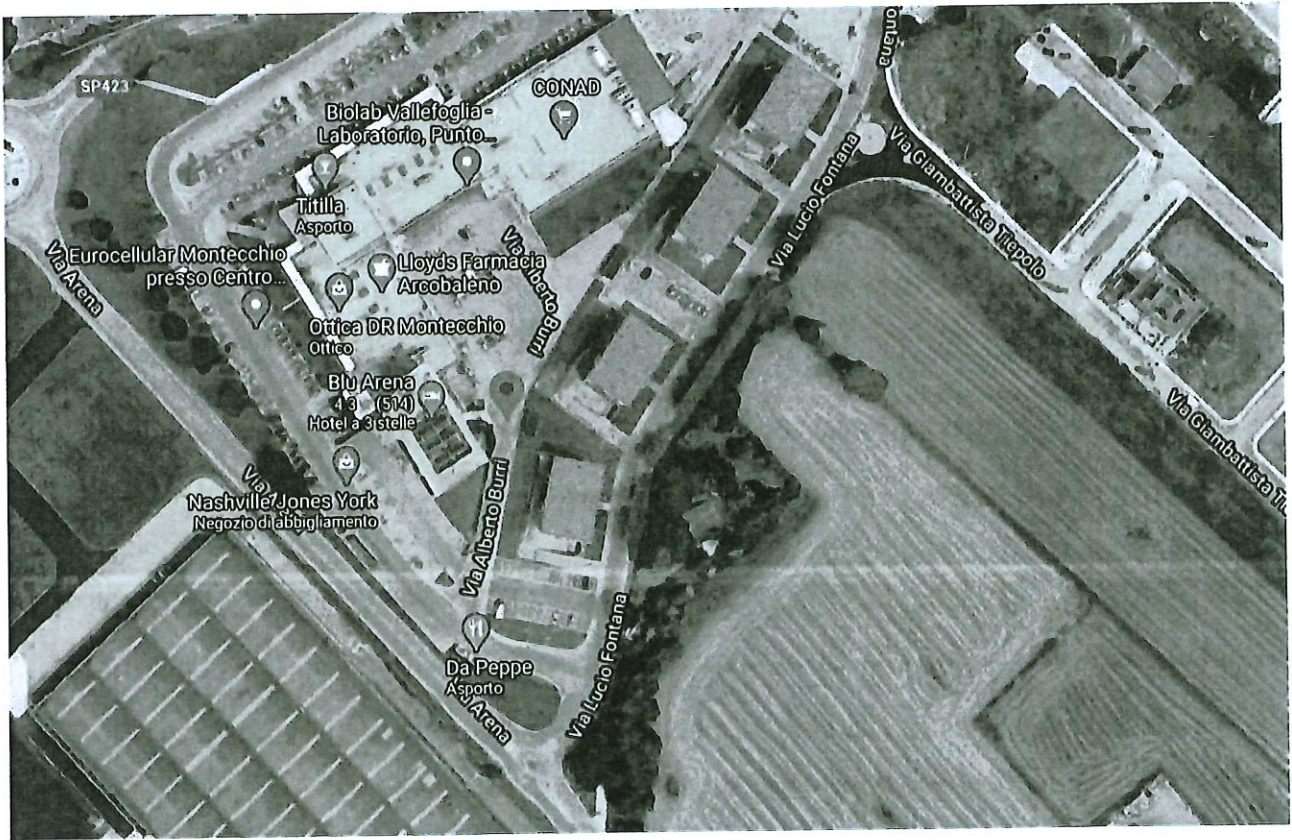
Per cui il valore commerciale è determinato dalla compravendita avvenuta:

FG.	MAPP.	SUB.	CENTRO COMMERCIALE	SUP.COMM.LE	VAL.COMM.LE UNIT.	VAL.COMM.LE
4	764	75	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	76	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	77	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	78	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	79	POSTO AUTO SCOPERTO	12	250	€ 3.000
4	764	80	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	81	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	82	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	83	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	84	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	85	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	86	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	87	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	88	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	89	POSTO AUTO SCOPERTO	9	250	€ 2.250
4	764	102	GARAGE	18	600	€ 10.800

Il valore commerciale complessivo dei beni oggetto di perizia dedotte le unità vendute resta Euro 45.300 (quarantacinquecento).



STRALCIO LOCALIZZAZIONE



**DETTAGLIO E STIMA DI BENI IMMOBILI CONSISTENTI IN AREA EDIFICABILE
CON DESTINAZIONE PRODUTTIVO E TERZIARIO IN COMUNE DI PESARO LOC.
SAN LORENZINO :**



Premessa:

Premesso che in data 24/03/2022 con atto notaio Massimo Caccavale i proprietari pro quota del terreno oggetto della stima, hanno redatto nuovo atto di perequazione relativo alle aree ricadenti nel comparto edificatorio denominato San Lorenzino di Pesaro, Piano Norma 2.5.

Che in virtù di codesto atto alla soc. Mazzini s.r.l. viene attribuita la piena proprietà del LOTTO D e in virtù della variante con attribuzione di una maggior capacità edificatoria determinata da "**determina dirigenziale del 01/04/2014 n° 537**" la quale attribuiva alla proprietà territoriale riconducibile alla soc. Mazzini s.r.l. complessivi mq. 6.684,64 di cui 1961.26 a destinazione terziario e mq. 4.723,38 a destinazione produttivo.

Che il lotto fondiario ha una consistenza pari a mq. 9.679 ed è composto dalle seguenti particelle ricadenti al C.T. del Comune di Pesaro:

- F° 31 mapp. 639 di mq. 3.989
- F° 31 mapp. 637 di mq. 3.558
- F° 31 mapp. 638 di mq. 947
- F° 31 mapp. 640 di mq. 75
- F° 31 mapp. 1047 di mq. 23
- F° 31 mapp. 1062 di mq. 1087

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Google Maps san lorenzino



Immagini ©2022 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2022 20 m

Casa di Cura Privata S. Lorenzino Spa
3,4 (71)
Clinica medica · Via Natale dell'Amore, 15
· 0547 361510



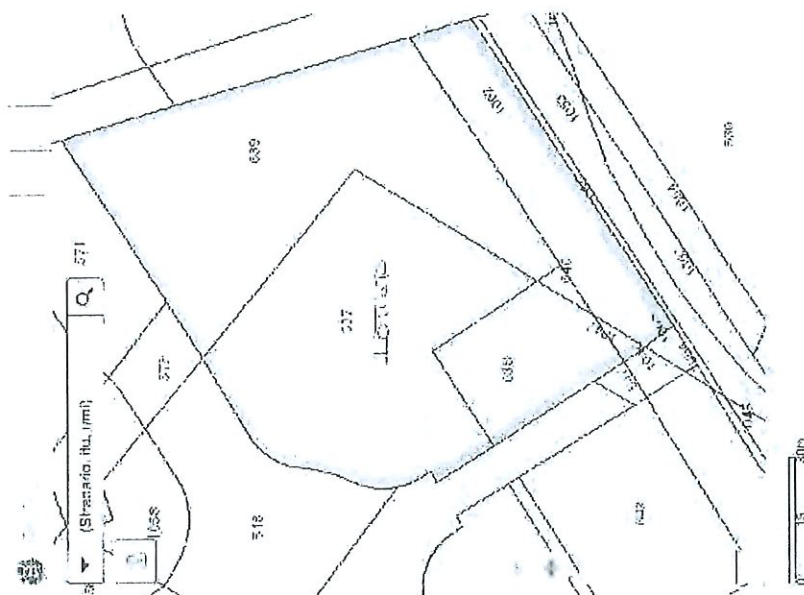
Sito WEB



Indicazioni stradali

Chiesa di San Lorenzino di Colle Alto
5,0 (2)
Chiesa · Colle Alto,

ESTRATTO DI MAPPA



COMUNE DI PESARO F° 31

3 – CONSISTENZA E VALUTAZIONI

Criterio di Stima

L'immobile è stato valutato impiegando il criterio di stima del valore di mercato (valore dell'area = valore di mercato dell'immobile finito al quale viene attribuita una percentuale variabile dal 10% al 30% corrispondente all'area fondiaria in relazione al periodo storico di stima).

In virtù dell'atto sottoscritto come descritto in precedenza, rispetto alla condizione precedente, dove la Mazzini s.r.l. era proprietaria pro quota in tre lotti diversi, ora, la capacità edificatoria, potenzialmente espressa in un unico lotto, ne consegue una valorizzazione consistente.



La vicinanza all'uscita della A14 , la presenza di attività già esistenti da anni quali rivendita OBI posta proprio nelle vicinanze, inoltre vi sarà il futuro sviluppo della viabilità con il collegamento a via degli abeti , zona Torraccia centro commerciale della città di Pesaro.

Visionati i valori OMI indicativi si verifica che il valore produttivo in zone analoghe risulta pari a € 680/700 per mq., mentre il terziario ha una valorizzazione sul mercato di € 980 ca.

Pertanto il valore possibile dell'edificio costruito posto in vendita viene così determinato:

mq. 4.723,38 x € 650	=	€	3.070.197
mq. 1.961.26 x € 980	=	€	1.921.780

sommano		€\	4.991.977

Valutato il fatto che le opere di urbanizzazione sono state quasi completate , e che anche se la convenzione oggi scaduta non permette un'immediata edificazione, è volontà dell'Amministrazione Comunale completare il comparto, da ciò , tutto quanto premesso si reputa equo attribuire al lotto un valore pari al 25% dello stato finale, per cui avremo:

valore possibile immobile € 4.991.977 x 25% = € 1.247.994 / arrotondato a € 1.250.000 (unmilione duecentocinquantamila)

DETTAGLIO E STIMA IMMOBILE LOC. MURAGLIA COMUNE DI PESARO:

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno in zona di espansione denominato Comparto 5 di cui la Mazzini s.r.l. ne è proprietaria per 1/2, l'altro 50% e suddiviso fra altre due società che al momento risultano in fase di procedura .

Identificazione catastale del bene

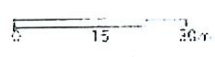
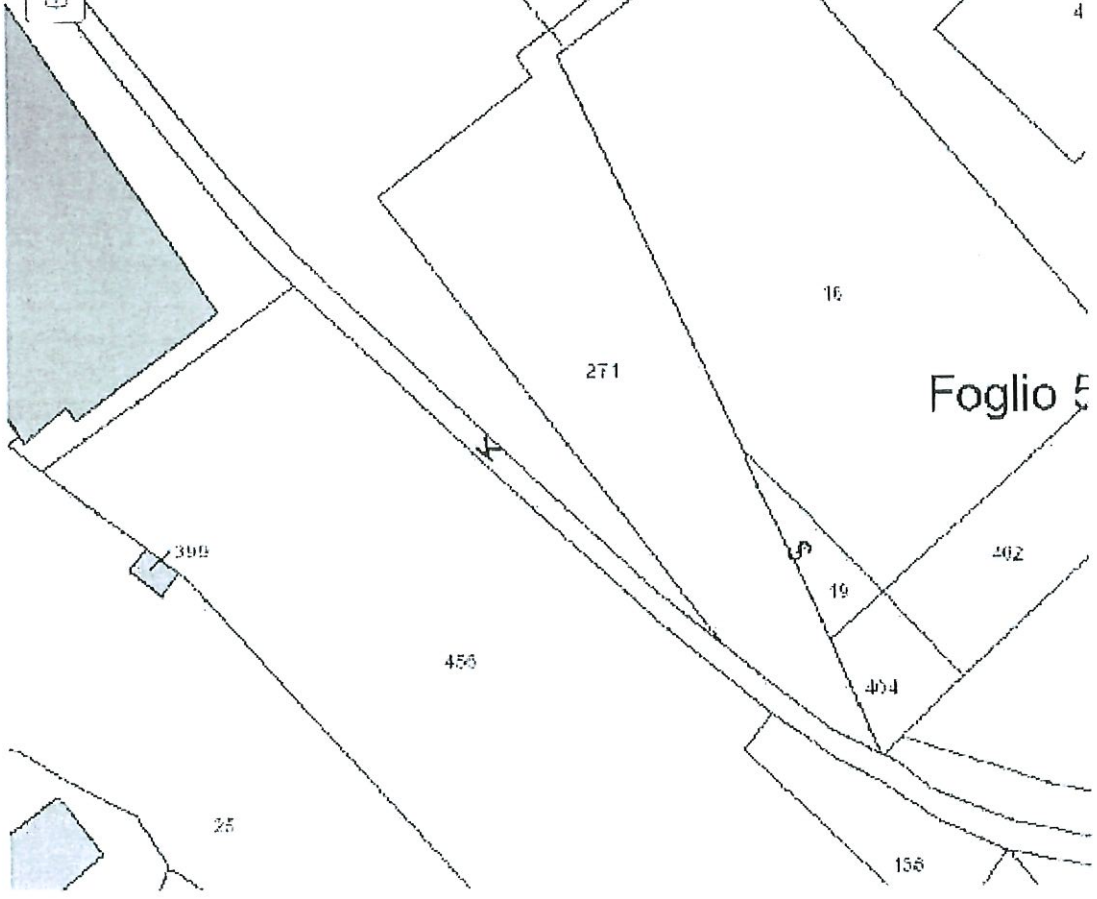
Il terreno è censito al C.T. del Comune di Pesaro :
al F° 56 mappale 271 di mq. 3249

Capacità edificatoria possibile mq. 413.70



PRG Comune di Pesaro

(Stradario, ita. uni) Q



ESTRATTO DI MAPPA. F° 56



Stima del terreno:

L'area è ubicata in zona di pregio della città di Pesaro, l'edificazione è vincolata dall'approvazione di un Piano Attuativo ricadente nel P.N. 9.2.

la complessità dell'area e i tempi per l'attuazione di un Piano Particolareggiato e sua convenzione sono estremamente lunghi, oltre al fatto della situazione giuridica in cui si trova la proprietà attualmente indivisa con altri.

Da cui si può determinare equo un valore di forzato realizzo pari a € 25.000 (venticinquemila)

DETTAGLIO E STIMA IMMOBILI LOC. BOTTEGA E MORCIOLA COMUNE DI VALLEFOGLIA (ex Colbordolo)

Trattasi di relitti di terreno all'interno di comparti edificatori, la loro consistenza non rende la proprietà appetibile da un punto di vista commerciale, la valorizzazione imputata anche da parte della soc. Mazzini s.r.l. è di scarso rilievo infatti la consistenza totale è pari a mq. 1.357.

Identificazione catastale del bene:

Il terreno è censito al C.T. del Comune di Vallefoglia al F° 6 mappali:

1036 - 1037 - 1038 - 1039 - 1040 - 562 - 537 - 529 aventi una superficie complessiva di mq. 1.357.

Stima del terreno:

Essendo la capacità edificatoria non identificabile all'interno dell'UMI, si attribuisce un valore di stima come giardino pertinenziale delle abitazioni da cui un valore di realizzo complessivo di € 6.800 (seimilaottocento)

RIEPILOGO VALORI:

- a)- Area edificabile con destinazione abitativa Comune di Montelabbate loc. Apsella € 1.050.000
- b)- Area edificabile con destinazione abitativa in Comune di Vallefoglia zona censuaria Colbordolo loc. Cappone. € 920.000
- c)- Area edificabile con destinazione industriale, Comune di Vallefoglia zona censuaria di Colbordolo loc. Talacchio. € 470.000
- d)- Beni immobili costituiti da garage e posti auto con pertinenza abitativa, ricadenti nel Comune di Vallefoglia sezione censuaria di Sant'Angelo in Lizzola. € 34.000
- e)- beni immobili costituiti da garage e posti auto con pertinenza commerciale, ricadenti nel Comune di Vallefoglia sezione censuaria di Sant'Angelo in Lizzola. € 45.300
- f)- Area edificabile con destinazione produttiva e terziaria in Comune di Pesaro loc. San Lorenzino € 1.250.000

g)- Area edificabile con destinazione abitativa in Comune di Pesaro loc. Muraglia .
€ 25.000

h)- Frustolo di terreno in loc. Morciola, Comune di Vallefoglia .
i)- terreno in località Bottega Comune Vallefoglia
entrambi € 6.800 (ex Colbordolo)

nota: la differenza di valore riscontrata nell'ultima stesura è dovuta ad un refuso del F° 4
mapp.764 sub 79 indicato precedentemente con consistenza di mq. 9 anziché mq.12 come
effettivamente sono .

CONCLUSIONI:

Qui di seguito il riepilogo generale del valore attribuito alle proprietà della Soc. Mazzini s.r.l.
oggetto di stima al 25/03/2022 e si riassumono in € . 3.801.100 (
tremilioniottocentounmila.100).

Pesaro li, 15/09/2023

il tecnico



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Mazzini', written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'TONUCOLI' at the top and 'M. 022' at the bottom, with other illegible text in the center.



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia

cron. 10855

In data 19/09/2023, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, e personalmente comparso il signor: Tonucci Franco nato a Pesaro il 22/02/1956, residente a Pesaro in via D.Mazza n° 72 identificato con documento carta identità n° AX 5083303 rilasciato da Comune di Pesaro il quale dichiara di essere iscritto al Collegio dei Geometri di Pesaro al n° 922.

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 15/9/23, nell'interesse di Mazzari SRL chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene sancite dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparso presta il giuramento ripetendo le parole:

“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr.ssa Bettina Volpini