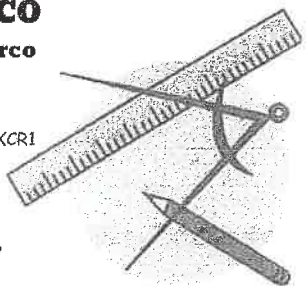


## STUDIO TECNICO

**Valentini Geom. Marco**

Via Flaminia n.260/c - Calcinelli  
61036 Colli al Metauro (PU)  
P.Iva 02255680411 - SDI M5UXCR1  
C.F. VLNMR82D12D488G



**Cell. 339-8485372**

e-mail [marcovalegeom@gmail.com](mailto:marcovalegeom@gmail.com)

PEC [marco.valentini2@geopec.it](mailto:marco.valentini2@geopec.it)



### **Perizia di stima per la determinazione del valore di mercato di terreno sito in comune di Montellabate di proprietà della ditta**

Il sottoscritto Geom. Marco Valentini, nato a Fano il 12-04-1982, Geometra, con studio in Colli al Metauro frazione Calcinelli Via Flaminia n. 260/c

#### **PREMESSO**

Di essere stato incaricato dal Tribunale di Pesaro -sezione fallimenti- in data 15-02-2019 di redigere perizia di stima del valore degli immobili di cui in epigrafe precisa quanto segue:

1. Terreno sito in comune di Vallefoglia sezione B Foglio 4 mappali 450-452;

#### **DESCRIZIONE GENERALE**

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato sopralluogo in comune di Vallefoglia Via Lunga nel quale sono state rilevate le caratteristiche dello stato dei luoghi e la loro destinazione urbanistica, a seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro –Territorio Servizi Catastali:

Comune di Vallefoglia Sezione B S.Angelo in Lizzola

- 1) Foglio 4, part. 450 Qual. Semin. Arbor Cl. 2 Sup. ha 00.16.83 Red. Domenicale €8,26 Red. Agrario € 7,82
- 2) Foglio 4, part. 452 Qual. Semin. Arbor Cl. 1 Sup. ha 00.20.73 Red. Domenicale € 12,85 Red. Agrario € 9,64

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n. T29862 del 07-03-2020 e n. T30189 del 07-03-2020

#### **CARATTERISTICHE GENERALI**

La zona dove insiste l'immobile è ubicata nel Comune di Vallefoglia, in via Lunga. L'intero immobile è composto da un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq. 3.756, a prato incolto e alberi di alto fusto di varie essenze, completamente recintato con rete metallica plastificata verde e paletti.

Appezzamento di forma regolare adiacente alla via pubblica alle porte della frazione di Osteria Nuova a poca distanza dalla zona industriale.

La zona, è periferica, di collegamento fra la frazione di Osteria Nuova e l'adiacente zona industriale circondata da altre abitazioni e terreni agricoli, non di traffico veicolare eccessivo. Di facile comodo inserimento nel vicino centro della frazione di Osteria Nuova.

## URBANISTICA

La zona dove insiste l'immobile è classificata dall'attuale P.R.G. del comune di Vallefoglia parte in "Zona ad uso Urbano di Completamento – B2/s" art. 6.4.6. delle N.T.A. e parte in "Zona ad uso Pubblico F2" art. 6.9.3 delle N.T.A.

### ZONA AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO B2/s

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali zone vengono stabiliti i seguenti parametri:

- Uf: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Su; 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Sa
- Hmax fuori terra: 10,00 m
- N. piani utili consentiti: 3
- Distanze dalle strade: 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m
- Distacchi tra gli edifici: 10,00 m
- Indice di copertura: 0,3

Superficie destinata a Zona B2/s mq 1479

### ZONA AD USO PUBBLICO F2 – MF 1c

Intervento di iniziativa pubblica, non sono consentiti accessi diretti dalla viabilità principale.

Superficie destinata a Zona F2 – MF 1c mq 2277

## PROCEDIMENTI DI STIMA

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, si procede a calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

### ZONA AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO B2/s

Si ipotizza la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione composto da appartamenti di medie finiture tipiche della zona con le seguenti caratteristiche:

- superficie vendibile massima realizzabile pari a m<sup>2</sup> 1000,00
- vendita appartamenti a €/m<sup>2</sup> 2.000,00
- Incasso lordo previsto (m<sup>2</sup> 1000,00 x €/m<sup>2</sup> 2.000,00 ) pari a € 2.000.000,00

Dall'incasso lordo previsto si dovranno detrarre le spese, precisamente:

- costo vivo di costruzione delle opere edili €/m<sup>2</sup> 1.400,00
- Oneri di urbanizzazione €/m<sup>2</sup> 70,00
- spese tecniche €/m<sup>2</sup> 35,00
- oneri finanziari €/m<sup>2</sup> 70,00
- rischi d'impresa €/m<sup>2</sup> 14%

Per un totale dei costi pari a €/mq 1.843,00

Totale spese pari a € 1.845.000,00

Dall'intervento ipotizzato si può ricavare un utile pari a € 155.000,00

Visto e considerato quanto sopra il più probabile valore del terreno destinato a zona residenziale di completamento sarà pari ad € 155.000,00

Valore unitario del terreno destinato a zona residenziale di completamento ( € 155.000,00 : mq 1479 ) €/mq 104,80



ZONA AD USO PUBBLICO F2 – MF 1c

Considerato che un ipotetico intervento può essere realizzato soltanto tramite iniziativa pubblica si può attribuire un valore equiparato al terreno agricolo, considerando il valore medio di beni simili in zona il prezzo unitario sarà pari a €/mq 3,00

Visto e considerato quanto sopra il più probabile valore del terreno ad uso pubblico sarà pari (mq 2277 x €/mq 3,00) ad **€ 6.831,00**

Il valore complessivo del terreno (€ 155.000,00 + € 6831,00) sarà pari a **€ 161.831,00**

### **CONCLUSIONI**

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile, è di **€ 161.000,00**

Allegati :

- 1) Estratto di mappa scala 1:2000 comune di Vallefoglia sezione B Foglio 4 mappali 450-452;
- 2) Visure per immobile catasto terreni;
- 3) Stralcio P.R.G.;
- 4) Dimostrazioni superfici fuori scala;
- 5) Documentazione fotografica.

Colli al Metauro, lì 14-10-2020

IL TECNICO  
Geom. Marco Valentini



VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA CON GIURAMENTO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dr.ssa Bettina Volpini

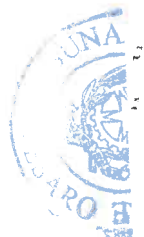
15/10

L'anno Duemilaventi il giorno 15 (quindici) del mese di Ottobre nella Cancelleria del suintestato Tribunale avanti il sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il Sig. Valentini Marco nato a Fano il 12/04/1982, residente in Colli al Metauro frazione Villanova Via Dei Cartaginesi n. 36, Geometra iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Pesaro-Urbino al n° 1841 il quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia da lui redatta su incarico della Ditta proprietaria.

Ammonito il comparente delle conseguenze penali di false dichiarazioni, lo stesso presenta il giuramento nei modi di rito, ripetendo la formula: " GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALL'OPERAZIONE AFFIDATAMI COL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Dopodiché il comparente conferma in ogni sua parte la sopra estesa perizia.

Di quanto sopra si fa constatare col presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dr.ssa Bettina Volpini



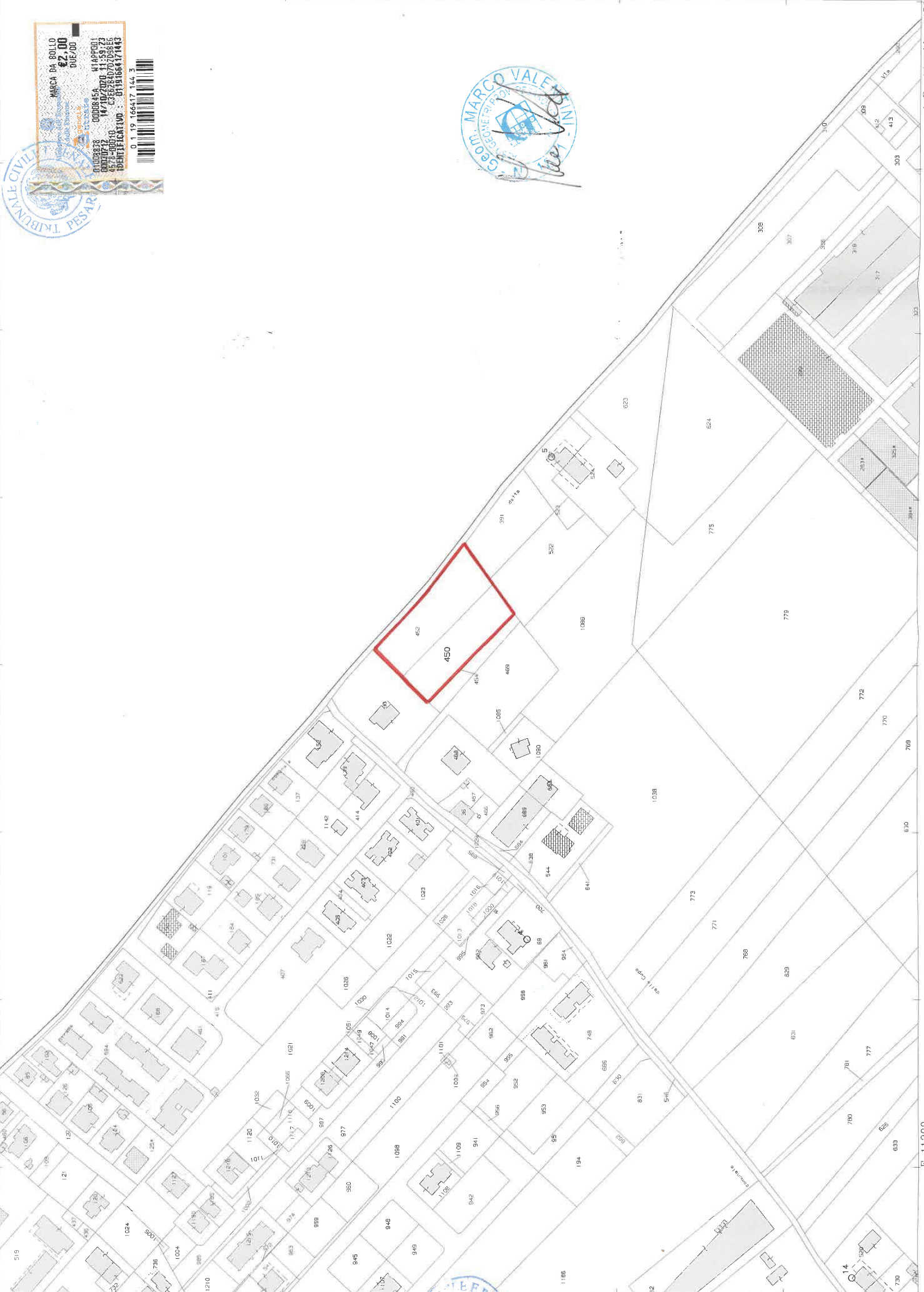
Il Perito  
Valentini Geom. Marco



**TRIBUNALE CIVILE DI PESARO**

MASCA DA ROLLO  
PUE/UD  
€ 2,00

01082923 CODICE AEA 411489901  
00000033 CODICE AEA 411489901  
14/10/2020 11:59:23  
8472-00043 C3166264D/209865  
IDENTIFICATIVO: 01191664171443  
0 1 19 166417 144 3

N=14800

E=11200

I Particella: 450

Comune: VALL'EGGLIA/B  
Foglio: 4

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VALLEFOGLIA</b> ( Codice: M331B)
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di <b>S. ANGELO IN L (Provincia di PESARO E URBINO)</b> Foglio: 4 Particella: 452

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	4	452		-	SEMIN ARBOR	20 73 ha arc ca		Dominicale Euro 12,85	Agrario Euro 9,64	VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 12/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Sant' Angelo In Lizzola I285; trasferito al comune di Vallefoglia sezione S. Angelo In L M331B. (n. 9/2014)
Notifica <span style="float: right;">Partita</span>										

**INTESTATO**

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VALLEFOGLIA</b> ( Codice: M331B)
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di <b>S. ANGELO IN L</b> (Provincia di <b>PESARO E URBINO</b> ) Foglio: <b>4</b> Particella: <b>450</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	4	450		-	SEMIN ARBOR	16 83		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 8,26</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 7,82</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 8,26	Agrario Euro 7,82	VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 12/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Sant'Angelo In Lizzola I285; trasferito al comune di Vallefoglia sezione S. Angelo In L M331B. (n. 9/2014)
Dominicale Euro 8,26	Agrario Euro 7,82										
Notifica _____ Partita _____ Annotazioni _____ di immobile: passaggi intermedi da esaminare _____											

**INTESTATO**

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1		(1) Proprietà per 1/1

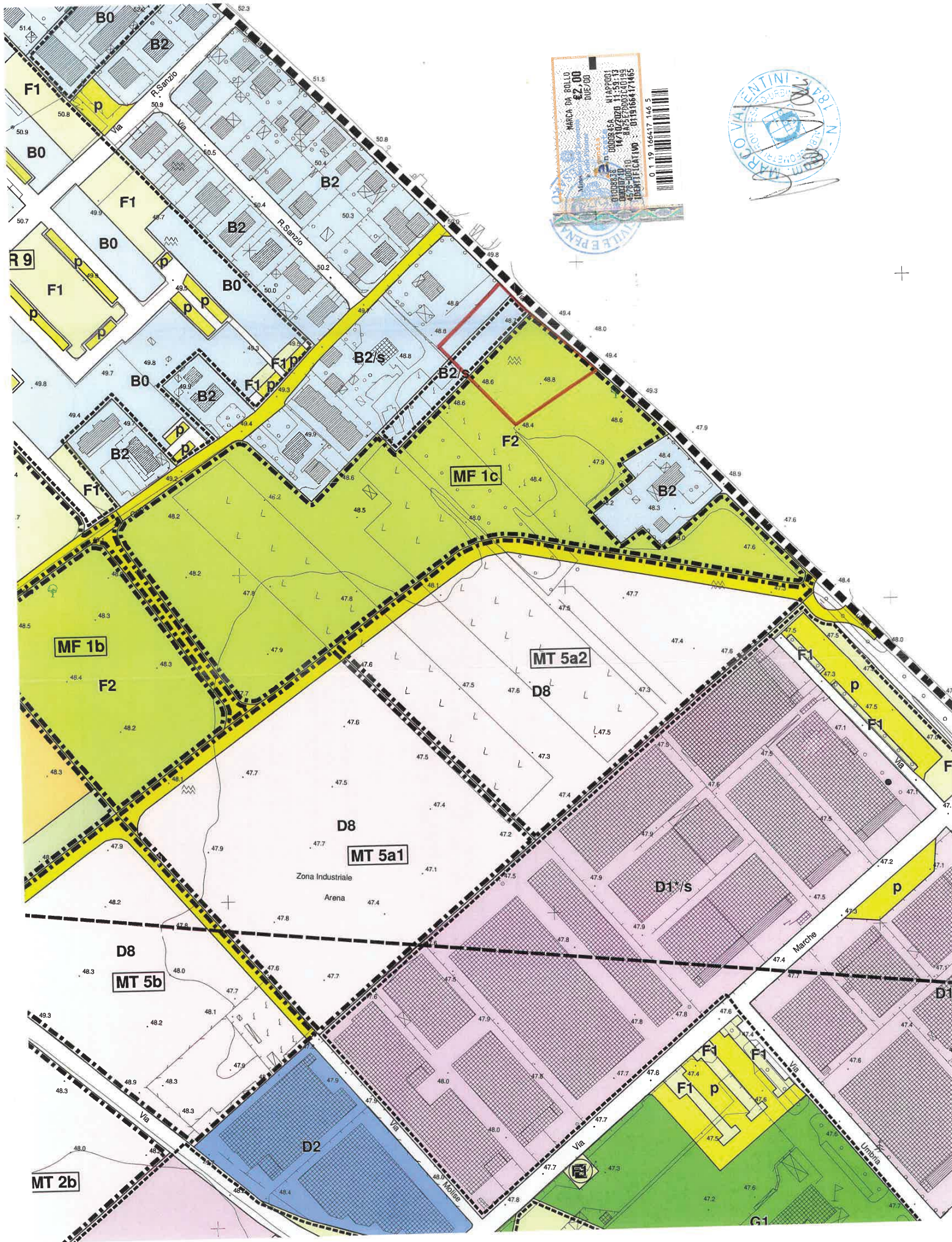
Unità in mobiliari n. 1

Importo erarian: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





MARCA DA BOLLO €2,00  
DUE 000  
010000333 DOBBISSA 41 APPROV1  
AUTOGRAFICO 14/12/2003 15:03:13  
579-00000 IDENTIFICATIVO: 0119166471465  
0 1 19 16647 146 5



# DIMOSTRAZIONI SUPERFICI

## ZONA AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO

Zona "B2"/s a bassa densità edilizia (art.6.4.6 N.T.A.)

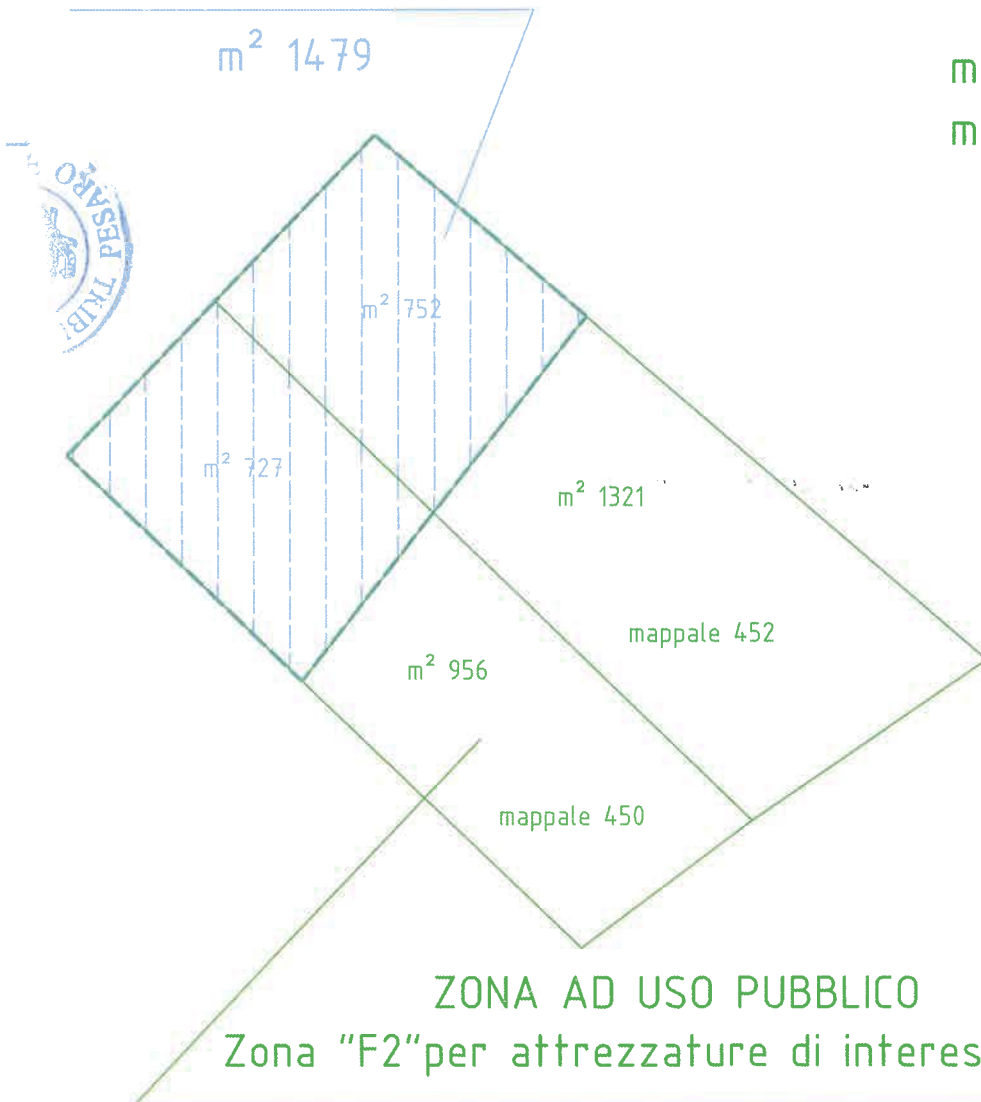
U<sub>f</sub>: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad S<sub>u</sub>; 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad S<sub>a</sub>

- H<sub>max</sub> fuori terra: 10,00 m
- N. piani utili consentiti: 3
- Distanze dalle strade: 6,00 m
- Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m
- Distacchi tra gli edifici: 10,00 m
- Indice di copertura: 0,3



## ZONA AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO

Zona "B2"/s a bassa densità edilizia



mappale 452 m<sup>2</sup> 2073  
mappale 450 m<sup>2</sup> 1683  

---

Totale m<sup>2</sup> 3756



## ZONA AD USO PUBBLICO

Zona "F2" per attrezzature di interesse sovracomunale

## STUDIO TECNICO

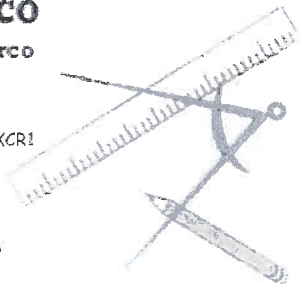
Valentini Geom. Marco

Via Flaminia n.260/c - Calcinelli

61036 Colli al Metauro (PU)

P.Ive 02255680411 - SDI M5UXCR1

C.F. VLNMRCS2D12D493G



Cell. 339-8485372

e-mail [marcovalegeom@gmail.com](mailto:marcovalegeom@gmail.com)

PEC [marco.valentini2@geopec.it](mailto:marco.valentini2@geopec.it)



Perizia di stima per la determinazione del valore di mercato di terreno sito in comune di Montellabate di proprietà della ditta [REDACTED]

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto "A"



Foto "B"



Foto "C"





Foto " D "

Colli al Metauro, li 14-10-2020

