

TRIBUNALE DI FERMO

[Fallimento n° 40-1/2017 * n° 40-2/2017 * 40/3-2017 nei confronti di dichiarata fallita il 21/11/2017 – Sentenze n°. 6-7-8 del 28/01/2019.](#)

Giudice Delegato: Dott.ssa Marzialetti Sara.
Curatore: Avv. Paolo Cerolini
Perito Estimatore: Geom. Roberto Carafa.

OGGETTO: Descrizione e stima degli immobili di proprietà/disponibilità dei falliti siti in Ancona, Monte Urano, Sant’Elpidio a Mare e Pedaso.

Lo scrivente, Geom. Carafa Roberto (c.f. CRFRRT62C17B519Z), con studio in Porto Sant’Elpidio Via Canada n. 3, iscritto al Collegio Provinciale dei geometri e geometri laureati di Fermo al n° 542 e all’Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico del Curatore autorizzato dal Giudice Delegato in data 14.06.2021.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, come in indice, l’altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

INDICE:

A.	Premessa	pag. 1
1	Individuazione e descrizione dei beni	pag. 2
2	Identificazione catastale degli immobili – provenienza	pag. 21
3	Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico	pag. 26
4	Stato di possesso degli immobili	pag. 31
5	Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 32
6	Aree demaniali	pag. 41
7	Usi civici – Beni culturali	pag. 41
8	Informazioni in merito a spese di gestione e manutenzione	pag. 41
9	Valutazione dei beni	pag. 41

A | PREMESSA

- che ricevuto l’incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura fallimentare lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che in data 25.09.2021 alle ore 11:30 si è recato presso gli immobili siti in Ancona, Frazione Sappanico e, presente sul posto, c’erache in data 30.09.2021 alle ore 15:00 si è recato presso gli immobili siti in Monte Urano e, presente sul posto, c’erache è rimasto sino al termine del sopralluogo e dei rilievi fotografici e di misurazione;
- che successivamente in data 1.10.2021, 22.10.2021, 23.10.2021 e 25.10.2021 sono stati ultimati i sopralluoghi presso gli immobili di Monte Urano, Pedaso e Sant’Elpidio a Mare;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

1 | INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A FALLIMENTO.

Alla data odierna i beni oggetto di fallimento appartengono:

LOTTO 1

F) siti in Ancona, Frazione Sappanico, con accesso da Via Sappanico:
in piena proprietà al Signor (Vedi Atto di provenienza [Allegato 1](#)),

Foglio 109 particelle 4 – 5 – 230 – 231 – 234 e 288. – Terreni.

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	109	4		-	VIGNETO	2	06	00		Euro 5,58 L. 10.800	Euro 3,41 L. 6.600
2	109	5		-	BOSCO CEDUO	U	04	50		Euro 0,33 L. 630	Euro 0,14 L. 270
3	109	230		-	SEMINAT IVO	3	00	11		Euro 0,04 L. 77	Euro 0,05 L. 99
4	109	231		-	SEMINAT IVO	3	03	11		Euro 1,12 L. 2.177	Euro 1,45 L. 2.799
5	109	234		-	SEMINAT IVO	3	01	13		Euro 0,41	Euro 0,53
6	109	288		-	INCOLT PROD	U	2	08	99	Euro 2,16	Euro 1,08





CONFINI:

Bene confinante a Nord con le particelle n. 289,235 e 236 di proprietà del COMUNE DI ANCONA con sede in ANCONA (AN), proseguendo in senso orario ad Est con la particella n. 269 e 267 proprietà di altri, a Sud con la particella n. 275 e 11 di proprietà di altri ed a Ovest con la strada comunale Via Sappanico, tutte del foglio 8.

Lotto così composto:

- Terreni della superficie complessiva di mq. 22.384,00.

I terreni sono tutti agricoli, incolti e facenti parte del Territorio Extraurbano classificati come tessuto omogeneo ambientale ZTAE5 e ZTAE6 – Zone delle emergenze Geologiche e Botaniche e Botaniche da recuperare.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione delle unità immobiliari ([Allegato 2](#)).

PROVENIENZE NEL VENTENNIO

F) Foglio 109 particelle 4 – 5 – 230 – 231 – 234 e 288.

Detti beni sono pervenuti in virtù di

Atto di compravendita a rogito Notaio Ricci di Ancona in data 6.5.1960, repertorio n. 41730, debitamente registrato il 17 maggio 1960 al n. 4261 e trascritto il 19 maggio 1960 al n. 2686 r.p. ai RR.II. di Ancona;

Atto di Compravendita a rogito Notaio Guido Bucci in data 05.08.2009 rep. 65019/20346 debitamente registrato in Ancona al n. 9468 in data 7.8.2009 e trascritto ai RR.II. di Ancona in data 7.8.2009 al n. 10760 r.p..

5	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
----------	--

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ([Allegato 9](#))

Servizio di Pubblicità Immobiliare di ANCONA

TRASCRIZIONI CONTRO

1. Trascrizione contro del 13/10/2014 - Registro Particolare 11735 Registro Generale 15896 Pubblico ufficiale Notaio Mori Alessandro Repertorio 18843/7987 del 09/10/2014 Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di– Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a carico delle particelle 231 e 234 del foglio 109 ed a favore della proprietà acquistata dal Signor - Immobili siti in Ancona Catasto Terreni Foglio **109** particelle **231** e **234** (Fondo Servente) e Catasto fabbricati Foglio **109** particella

2/7 e 237/1, Foglio **109** particella **2/9** e Catasto Terreni particella **233** (fondo dominante).

2. Trascrizione contro del 08/03/2018 - Registro Particolare 3204 Registro Generale 4320 Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona Repertorio 608/2018 del 09/02/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di Unione di Banche Italiane Spa con sede in Bergamo contro. Pignoramento su diritti pari alla piena proprietà delle unità immobiliari in Ancona, distinte al Catasto fabbricati al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

3. Trascrizione contro del 21/02/2020 - Registro Particolare 2196 Registro Generale 3274 Pubblico ufficiale: Tribunale di Fermo Repertorio 156/2019 del 18/01/2019 – Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di massa di creditori del Fallimento Smerilli srl nonché del Socio- Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per la piena proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

ISCRIZIONI CONTRO

1. Iscrizione contro del 09/05/2005 - Registro Particolare 2821 Registro Generale 10992 Pubblico ufficiale Notaio Mori Alessandro Repertorio 1852/630 del 04/05/2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Popolare di Ancona Spa" (sede in Ancona c.f. 00078240421) per €. 150.000 di cui €. 100.000 per sorte capitale e contro il signor - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **2/7, 237/1 e 2/5**.

2. Iscrizione contro del 30/11/2006 - Registro Particolare 7374 Registro Generale 30638 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 26179/7171 del 27/11/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Popolare di Ancona Spa" (sede in Ancona c.f. 00078240421) per €. 240.000 di cui €. 160.000 per sorte capitale durata 15 anni e contro il - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **2/5, 2/7, 237/1, 237/2, 238/2 e 2/9**.

3. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2849 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca dell'adriatico Spa" (sede in Ascoli Piceno c.f. 00097670442) per €. 188.000 di cui €. 330.000 per sorte capitale e contro il signor terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

4. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2850 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Popolare di Ancona Spa" (sede in Jesi c.f. 00078240421) per €. 337.000 di cui €. 590.000 per sorte capitale e contro il signor terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

5. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2851 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa" (sede in Siena c.f. 00884060526) per €. 80.000 di cui €. 145.000 per sorte capitale e contro il signor terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

6. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2852 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale

Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 75.000 di cui €. 130.000 per sorte capitale e contro il signor terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

7. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2853 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca delle Marche Spa" (sede in Ancona c.f. 01377380421) per €. 120.000 di cui €. 205.000 per sorte capitale e contro il signor terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

8. Iscrizione contro del 18/11/2015 - Registro Particolare 3003 Registro Generale 19178 Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 1062 del 14/11/2015 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 200.000 di cui €. 117.762,51 per sorte capitale e contro in qualità di terzo datore di ipoteca il signor - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

9	VALUTAZIONE DEI BENI
----------	-----------------------------

F) siti in Ancona, Frazione Sappanico, con accesso da Via Sappanico:
in piena proprietà al Signor

Superficie complessiva del terreno agricolo.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene
Ettari 2.23.84	€. 4.699,00	€. 10.518,24

Per il prezzo a base di calcolo, vengono utilizzate le Tabelle dei Valori Agricoli Medi della provincia di Ancona pubblicate sul BUR n. 29 del 15.04/2021.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL BENE F)
(Euro diecimilacinquecento/00)

€. 10.500,00 in c.t.

ALLEGATI PARTE SECONDA

1. **Atti di provenienza e note trascrizione**
2. **Documentazione fotografica**
3. **Documentazione Catastale**
4. **Documentazione Urbanistica**
5. **Contratti affitto**
6. **Documenti Condominio**
7. **Planimetrie individuazione superfici**
8. **Indagine di Mercato**
9. **Visure ipotecarie**

Porto Sant'Elpidio 21.01.2022

IL TECNICO
(Geom. Roberto Carafa)