

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Fallimento**

**C.F.:**

**R.G.F.: n.04/2021**

**Perizia di stima dei terreni a Candia - Ancona**

**G.D.: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**

**Curatore: Avv. Andrea Bartolini**

### **Relazione Integrativa**

**con rideterminazione e frazionamento del lotto n.1**

**in pluralità di lotti**

<<<>>>

### **Premessa**

Lo scrivente, Ing. Alberto Menghini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.369, con studio in Ancona, Viale della Vittoria n.52, già incaricato della stima dei terreni al con autorizzazione del 07/05/2021, redige la seguente relazione integrativa per le ragioni a seguito elencate (Allegati nn.1-2-3 e 4):

A-Necessità di avere dei lotti che includano singolarmente le particelle edificabili, le particelle uso agricolo e da ultimo le particelle con destinazione vigneto.

Nella relazione del 10/02/2022 il lotto con la superficie edificabile era stato formato considerando la sola superficie edificabile pro quota di una particella distinguendo la parte edificabile da quella agricola.

Su un totale di 16 particelle interessate, 11 sono in parte edificabili e in parte agricole. Considerando che la planimetria che individua la parte edificabile tav.7S4

seziona con poca precisione le particelle di cui sopra, si è preferito fornire un unico lotto con tutte le particelle sia quelle la cui superficie ricade totalmente nella zona di edificabilità prevista dal PRG vigente sia quelle parte edificabili e parte agricole valutandole pro quota con il valore unitario ricavato nella relazione di stima già depositata il 10/02/2022.

Volendo procedere alla divisione tra parte edificabile e parte agricola delle singole particelle (n.11 particelle) occorre effettuare la vettorizzazione della planimetria del P.R.G. e determinare successivamente la linea di frazionamento limite.

Tale determinazione non è molto precisa.

Successivamente si effettua il rilievo sul posto e quindi si esegue il frazionamento. Occorre anche effettuare una ricerca storica catastale sulla provenienza dei confini delle particelle di cui alla planimetria attuale in atti.

Il costo delle operazioni sopra descritte, si può determinare in €7.000,00/8.000,00 circa.

Tale onere, rispetto ad €5.328,00 che è l'importo della parte non edificabile delle particelle giustifica ampiamente la scelta di procedere alla formazione di un solo lotto che comprende le particelle edificabili e quelle parte edificabile e parte non edificabile.

B-Sulla particella n.419 della superficie complessiva di 145 mq. ricadente totalmente nella parte edificabile, insistono due blocchi distinti di baracche edificate in tempi remoti con pannelli in fibro-cemento contenente amianto.

Tale particella, di forma allungata, è in aderenza con la corte di una proprietà confinante su cui insiste un fabbricato di civile abitazione, particelle nn.87, 86 e 399.

Allo stato attuale non c'è recinzione o barriera che divida le proprietà.

Tali costruzioni abusive in Eternit vanno rimosse da ditte specializzate con tutti gli accorgimenti e cautele del caso.

Si stima il costo della rimozione e smaltimento in €10.000,00, considerato anche la difficoltà per raggiungere le stesse.

Di tali fabbricati abusivi non è stata rilevata la presenza nella relazione del 10/02/2022 poiché sono visibili solamente accedendo nella corte del fabbricato privato di cui al n.87 e procedendo da qui nella successiva corte la n.399.

Tale particella, detratti i costi per la bonifica in amianto, verrà valutata a parte, formando il lotto n.2. ( ALL. NN. 1-2-3 e 4 )

#### Formazione dei lotti:

##### Lotto n.1

Vengono riportati a seguito le particelle interamente edificabili e le particelle solo parzialmente edificabili, specificando per ogni particella la superficie edificabile e quella agricola.

Foglio n.148 - Comune censuario Ancona

Particella n.	Sup. Edificabile mq.	Sup. Agricola mq.
80	38	302
82	38	----
84	20	----
85	350	----
187	8	167

188	75	155
189	55	55
190	105	35
191	350	160
192	410	190
193	490	110
194	580	20
385	135	556
404	16	1802
420	<u>570</u>	<u>----</u>
	Totale mq. 3.240	Totale mq. 3.552

Si riportano a seguito i valori unitari di stima come già determinati nella relazione del 10/02/2022.

Valori unitari terreni edificabili:

$$V_e = \text{€/mq}141,00 \times 0,7 = \text{€/mq}98,70$$

Valori unitari terreni agricoli:

$$V_a = \text{€/mq}1,5$$

3 di 5

#### Valore lotto 1

$$V_1 = \text{mq}3.240 \times \text{€/mq}98,70 + \text{mq}3.552 \times \text{€/mq}1,5 =$$

$$I = \text{€}319.788,00 + \text{€}5.328 = \text{€}325.116,00$$

$$V_1 = \text{€}325.000,00 \text{ (arrotondamento)}$$

#### Lotto 2

Fg.148 particella n.419 Cons.mq145

#### Valore lotto 2 ( ALL. N.5 )

$$V_2 = \text{mq}145 \times \text{€/mq}98,70 = \text{€}14.311,50$$

Costo previsto rimozione baracche in fibro-cemento con amianto

$$V = \text{€}14.311,50 - \text{€}10.000,00 = \text{€}4.311,50$$

$$V_2 = \text{€}4.500,00 \text{ (arrotondamento)}$$

#### Lotto 3

Sono i terreni non edificabili.

Oltre a tali terreni si considera inclusa la particella n.375, fabbricato rustico in pessime condizioni e la particella n.398, accatastata all'urbano F1, della superficie di mq.171.00.

I mappali nn.179 e 405 non sono inclusi in quanto formano il lotto 4.

Elenco particelle incluse nel lotto 3:

Fgl.148	particella 398	mq171
Fgl.148	particella 161	mq1.512
Fgl.148	particella 178	mq3.460
Fgl.148	particella 180	mq2.048
Fgl.148	particella 238	mq550
Fgl.148	particella 240	mq3.096
Fgl.148	particella 241	mq4.303
Fgl.148	particella 382	mq917
Fgl.148	particella 383	mq3
Fgl.148	particella 387	mq38
Fgl.148	particella 391	mq362
Fgl.148	particella 392	mq145
Fgl.148	particella 395	mq110
Fgl.148	particella 396	mq1
Fgl.148	particella 412	mq373
Fgl.148	particella 413	mq10.647
Fgl.148	particella 417	mq118
Fgl.148	particella 375	<u>mq -----</u>
	<b>Totale</b>	<b>mq27.854</b>

4 di 5

Valore aree agricole:

$$V_a = \text{mq } 27.854 \times \text{€}/\text{mq}1.5 = \text{€ } 41.781,00$$

Valore fabbricato accessorio rustico (n.375):

$$V_f = \text{€ } 2.400,00$$

Valore complessivo:

$$V = \text{€ } 41.781,00 + \text{€ } 2.400 = \text{€ } 44.181,00$$

Valore Lotto 3

$$V_3 = \text{€ } 44.000,00 \text{ (arrotondamento)}$$

Lotto 4

Comprendono le due particelle con destinazione vigneto.

$$\text{Fgl.148 n.179 vigneto } 8090 \text{ mq}$$

$$\text{Fgl.148 n.405 vigneto } 1193 \text{ mq.}$$

Valore ricavato ( relazione 10/02/2022 ):

$$V_v = \text{€ } 60.339,50$$

**Valore Lotto 4:**

V4 = € 60.000,00 (arrotondamento)

**RIEPILOGO:**

Lotto 1 - Terreni edificabili:

**V1 = € 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila)**

Lotto 2 - Lotto con baracche in eternit

**V2 = € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento)**

Lotto 3 - Terreni agricoli:

**V3 = € 44.000,00 (euro quarantaquattromila)**

Lotto 4 - Terreni destinazione vigneto:

**V4 = € 60.000,00 (euro sessantamila)**

<<<>>

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Alberto Menghini

Ancona, 26/10/2023

**ALLEGATI**

1. Elenco proprietà.
2. Planimetria catastale con proprietà in evidenza.
3. Estratto P.R.G. vigente.
4. Planimetria con evidenziati terreni edificabili.
5. Preventivo rimozione baracche in Eternit.

5 di 5





[Torna al portale](#)

### Area riservata

SISTER

[Esci](#)

Visura catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappe

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Regolamento Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Richieste

Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Visure  
Convenzione  
Codice d



## Ufficio provinciale di: ANCONA Territorio

Situazione aggiornata al : 09/10/2023  
Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità  
Denominazione:  
Codice F-scale:

Immobili nel comune di: ANCONA Codice: A271

Immobili individuali: 38

### Elenco immobili per diritti e quote

Calcolo	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particelle	Sub-Classamento	Classa	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN) STRADA FRAZIONE POGGIO Piano T	148	375	Col F/1		12 m <sup>2</sup>	Euro:		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN) STRADA FRAZIONE POGGIO n. 25 Piano S1	148	388	Col F/1		171 m <sup>2</sup>	Euro:		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	80	SEMIN ARBOR	02	340	R.D. Euro: 1,67 R.A. Euro: 1,84	10158	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	82	INCOLT PROD	U	38	R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01	10055	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	84	INCOLT PROD	U	20	R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01	13857	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	85	SEMINATIVO	03	350	R.D. Euro: 1,27 R.A. Euro: 1,63	13957	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	161	SEMINATIVO	04	1512	R.D. Euro: 4,29 R.A. Euro: 6,25	11175	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	178	SEMINATIVO	04	3460	R.D. Euro: 9,63 R.A. Euro: 14,36	11175	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	179	VIGNETO	02	8090	R.D. Euro: 75,21 R.A. Euro: 45,96	11175	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	180	INCOLT PROD	U	2048	R.D. Euro: 0,21 R.A. Euro: 0,11	11175	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	187	SEMIN ARBOR	02	175	R.D. Euro: 0,86 R.A. Euro: 0,95	9197	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	188	SEMIN ARBOR	02	230	R.D. Euro: 1,13 R.A. Euro: 1,25	9197	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	189	SEMIN ARBOR	02	140	R.D. Euro: 0,63 R.A. Euro: 0,76	9197	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	190	INCOLT PROD	U	140	R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01	10249	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	191	SEMINATIVO	03	510	R.D. Euro: 1,84 R.A. Euro: 2,37	10249	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	192	SEMINATIVO	03	600	R.D. Euro: 2,17 R.A. Euro: 2,79	10249	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	193	SEMINATIVO	03	600	R.D. Euro: 2,17 R.A. Euro: 2,79	10249	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	194	SEMINATIVO	03	600	R.D. Euro: 2,17 R.A. Euro: 2,79	10249	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	238	INCOLT PROD	U	650	R.D. Euro: 0,06 R.A. Euro: 0,03	11175	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	240	SEMINATIVO	04	3096	R.D. Euro: 8,79 R.A. Euro: 12,79	11175	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	241	SEMINATIVO	04	4303	R.D. Euro: 12,22 R.A. Euro: 17,78	11175	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	362	SEMIN ARBOR	03	947	R.D. Euro: 3,55 R.A. Euro: 4,28		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	363	SEMIN ARBOR	03	3	R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	365	SEMINATIVO	04	691	R.D. Euro: 1,96 R.A. Euro: 2,85		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	387	SEMINATIVO	03	38	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,18		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	391	SFMINATIVO	04	362	R.D. Euro: 1,03 R.A. Euro: 1,50		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	392	SEMINATIVO	04	145	R.D. Euro: 0,41 R.A. Euro: 0,60		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	395	SEMIN ARBOR	02	110	R.D. Euro: 0,54 R.A. Euro: 0,60		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	396	SEMIN ARBOR	02	1	R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	404	SEMINATIVO	04	1818	R.D. Euro: 5,16 R.A. Euro: 7,51		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	405	VIGNETO	02	1193	R.D. Euro: 11,09 R.A. Euro: 6,78		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1 ANCONA(AN)	148	412	SEMINATIVO	04	373	R.D. Euro: 1,06 R.A. Euro: 1,54		

<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	ANCONA(AN)	148	413	SEMINATIVO	04	10647	R.D. Euro: 30,24 R.A. Euro: 43,99
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	ANCONA(AN)	148	417	AREA RURALE		118	R.D. Euro: R.A. Euro:
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	ANCONA(AN)	148	419	SEMIN ARBOR	02	145	R.D. Euro: 0,71 R.A. Euro: 0,79
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	ANCONA(AN)	148	420	SEMIN ARBOR	02	570	R.D. Euro: 2,80 R.A. Euro: 3,09

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.







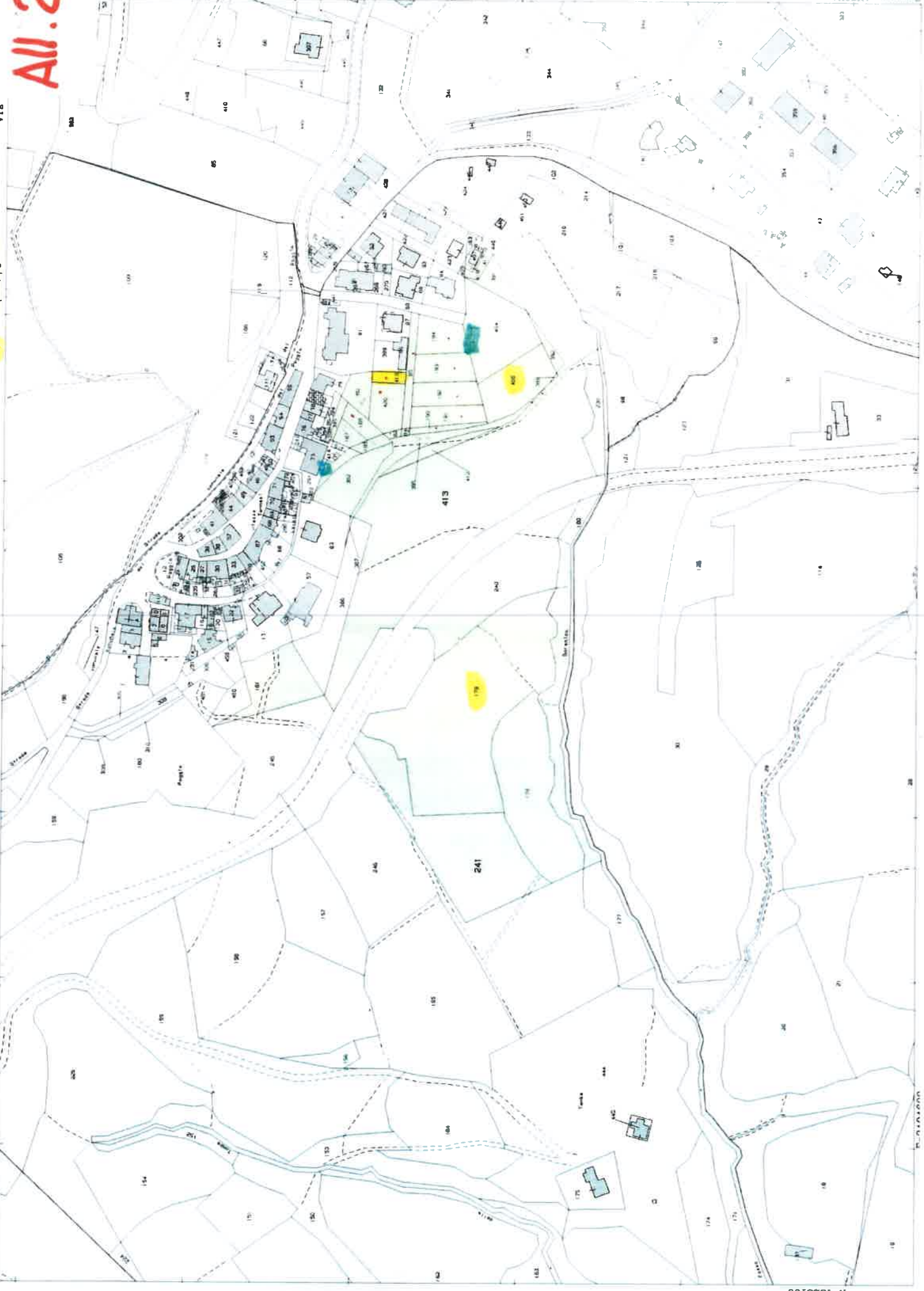
All. 2

V16

vioneto

4320

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSANNA LAVAGNILIO





**COMUNE DI ANCONA**

**P.R.G. VIGENTE (Validità: aprile 2013)**

**Estratto Tav.7S4**

**Scala 1:200**

Le informazioni cartografiche, urbanistiche ed edilizie riportate non hanno alcuna validità normativa e vanno utilizzate esclusivamente come supporto informativo preliminare.



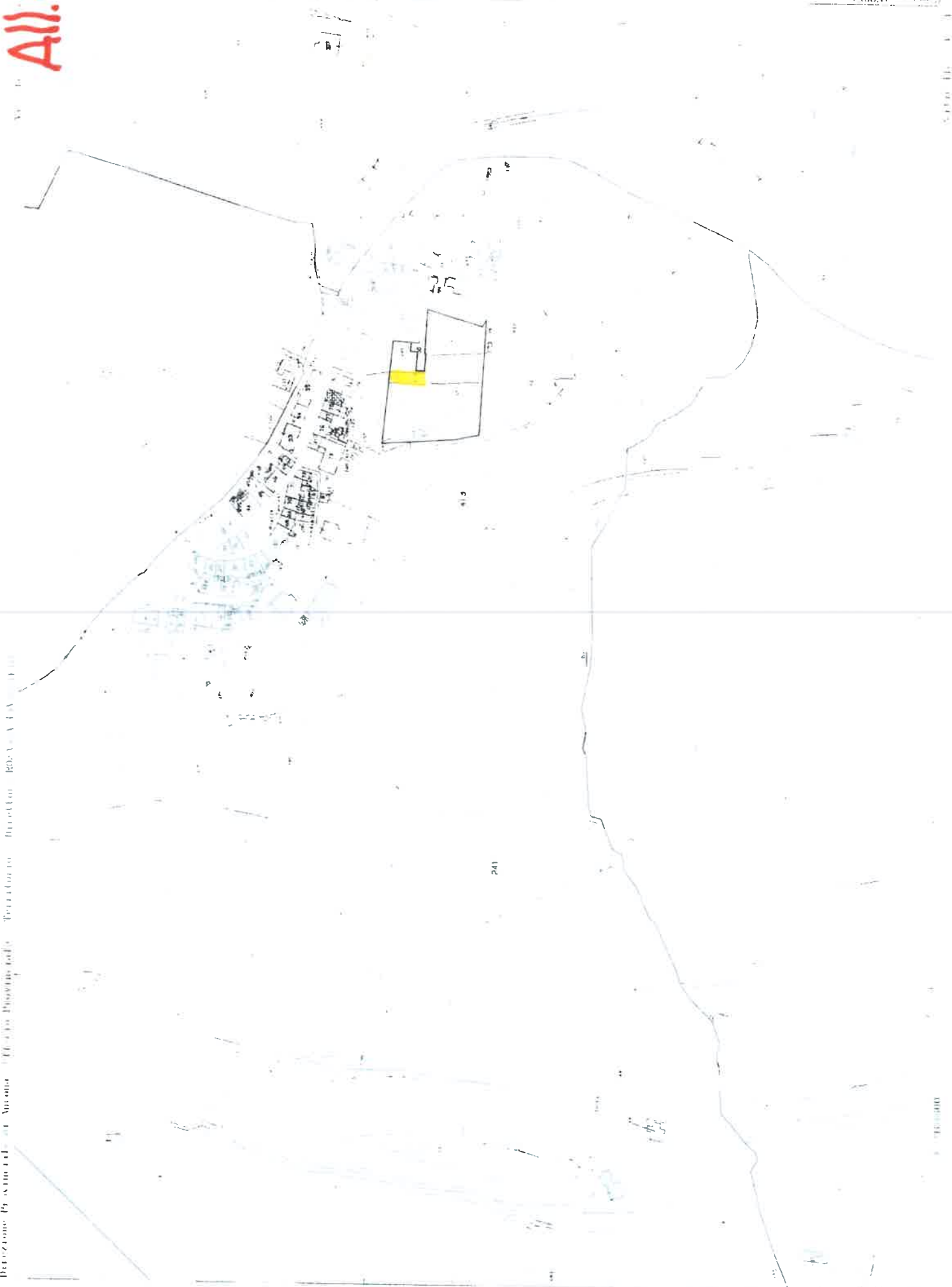


All.4

1:5000

Dimensioni in metri: 720 000 X 532 000 (1:5000)

Scale 1:5000



Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale Territorio - Direzione Provinciale di Ancona

N=483100





Castelfidardo, 19/04/2023

Spett.le  
ING.

All. 5

**OGGETTO:** PREVENTIVO x LAVORI di RIMOZIONE MANUFATTI IN CEMENTO  
AMIANTO Rif Cant: - ANCONA

In riferimento ai lavori da eseguire presso il Vs. edificio, la ditta : vi  
porge la sua migliore offerta:

Redazione del piano di lavoro da presentare alla A.S.U.R. competente, comprendente quanto previsto dal D.Lgs 81 del 2008, certificazioni d'analisi ai manufatti in amianto, tassa discarica, rilascio della documentazione, a norma di legge "FIR" relativa all'intervento di bonifica regolarmente e compiutamente espletato:

**IL TUTTO A CORPO € 1.600,00**

Intervento di rimozione della copertura (mq c.ca 15) e pareti (mq c.ca 25) in cemento amianto ai sensi del D.Lgs 81 del 2008 comprendente quanto previsto dalla vigente normativa, incapsulante ai pannelli prima dello smontaggio, la realizzazione di messa in sicurezza secondo la normativa antinfortunistica vigente, smontaggio delle lastre, confezionamento, imballaggio, sigillature ed etichettatura, trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta

**IL TUTTO A CORPO € 3.000,00**

Messa in sicurezza n.2 VASCHE in cemento amianto ai sensi del D.Lgs 81 del 2008 comprendente quanto previsto dalla vigente normativa, compresi redazione della notifica da presentare alla A.S.U.R. competente, incapsulante, confezionamento, imballaggio, sigillature ed etichettatura, trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta.

**IL TUTTO A CORPO € 3.000,00**

Intervento di demolizione strutture in legno e in lamiera, carico del materiale su autocarro con ragno e trasporto dei materiali in discarica autorizzata.

**MANODOPERA IL TUTTO A CORPO € 2.800,00**

**MATERIALE IN LEGNO DISCARICA IL TUTTO A CORPO € 600,00**

**TRASPORTO IN DISCARICA DEL LEGNO IL TUTTO A CORPO € 400,00**

**TRASPORTO IN DISCARICA MATERIALE FERROSO IL TUTTO A CORPO € 400,00**

**TOTALE DEI LAVORI € 11.800,00 + RELATIVA IVA**

Si ricorda che fanno fede i prezzi unitari e che le misure verranno riprese in fase di contabilità

Nei prezzi sopra indicati sono compresi ogni onere per la sicurezza, materiale, manodopera, escluso tutto ciò non descritto nelle voci sopra elencate.

Eventuale occupazione al suolo pubblico e/o autorizzazioni, se richieste dagli enti e necessarie per le lavorazioni, saranno aggiunte alla contabilità finale.

Nei prezzi sopra indicati è da aggiungere relativa I.V.A.

Certi di trovarvi d'accordo su quanto sopra, restiamo in attesa di una Vs. risposta in merito e ben distintamente Vi salutiamo.

**PER ACCETTAZIONE**