

TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia di stima

R.G. PU 134 – 1/2024 Liquidazione Controllata XXXXXXXXXX **Giudice**
Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, Liquidatore: Rag. Daniela Marra

Oggetto: Stima di beni immobili, siti nei comuni di Rosora e Arcevia (AN)

Premessa:

Il sottoscritto Geom. Camillo Pasqualini con studio in Ancona via Matteotti 85, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona al n.1585, in forza della procedura di liquidazione, ha ricevuto incarico di redigere la presente perizia di stima per valutare il compendio immobiliare in oggetto.

Ciò premesso:

Esaminati i documenti, con particolare riferimento alle documentazioni catastali ed urbanistiche, in ordine all'incarico conferitogli, lo scrivente si è recato in sopralluogo negli immobili oggetto della presente perizia; effettuando i rilievi e gli accertamenti del caso, assicurandosi dell'identità dei confini, della corrispondenza catastale ed urbanistica, assumendo dati ed informazioni necessarie, anche presso gli uffici tecnici comunali, ad esprimere la valutazione e quindi presentare la propria:

Relazione di consulenza tecnica, composta dai seguenti capitoli e paragrafi:

Cap. 1 Descrizione

Paragrafi: *natura, zona, confini, caratteristiche, vetustà, sup. commerciale.*

Cap. 2 Dati catastali.

Cap. 3 Regolarità urbanistica/ abitabilità, certificazione energetica.

Paragrafi: *Dispositivi urbanistici e regolarità, certificazione energetica*

Cap. 4 Atti, trascrizioni e iscrizioni con dati estratti dalla relazione notarile.

Paragrafi: *Provenienza, trascrizioni- iscrizioni.*

Cap. 5 Disponibilità degli immobili

Cap. 6 Divisibilità in lotti.

Cap. 7 Valutazione economica- stima.

Paragrafi: *Criteri di stima, stima a comparazione.*

Cap. 8 Conclusioni.

Cap. 1° DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI (DUE LOTTI)

Gli immobili sono costituiti da due lotti distinti e per la precisione:

Lotto 1: Un fabbricato rurale, attualmente in condizioni fatiscenti ed inagibile, comprensivo di alcuni terreni adiacenti, sito nel Comune di Rosora in via Fondiglie 70.

Lotto 2: Tre singoli lotti di terreno edificabili ed adiacenti tra loro, siti nel Comune di Arcevia in località Frazione Piticchio snc.

LOTTO 1

Immobili in Rosora (AN)

Natura, zona, confini, caratteristiche, vetustà, sup. commerciale.

Natura:

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale, che allo stato attuale si trova in pessime condizioni di uso e manutenzione.

Una parte del fabbricato è crollata mentre la restante parte risulta comunque inagibile, in quanto le strutture portanti ed i solai di piano presentano, ad una analisi visiva, delle lesioni.

Il fabbricato, è composto da due piani fuori terra collegati da scale interne, è comprensivo di un annesso in distacco oltre ad un altro annesso, accatastato quale unità collabente, ovvero il fabbricato è di fatto costituito da tre unità immobiliari e per la precisione; Sub 1 abitazione, con annesso in distacco, Sub 2 unità collabente e Sub 3, corte comune a tutti i Sub.

Zona: La zona ha destinazione agricola, posta a circa 2 km dal centro cittadino è parzialmente urbanizzata, sono presenti nelle vicinanze alcuni edifici per lo più isolati, l'accesso al fabbricato ed ai terreni è garantito in maniera autonoma dalla confinante Via Fondiglie.

Confini: Confini in generale del complesso di terreni e fabbricato: Nord via Fondiglie, Sud ed Est , particella 134, Ovest particella 136 salvo altri.

Caratteristiche e vetusta: Le caratteristiche del fabbricato , sono quelle di un vecchio edificio rurale realizzato con muratura portante, solai in legno e latero cemento copertura a falde con manto in tegole divisorio interni in laterizio leggero, essendo le condizioni dell'immobile fatiscenti ed in parte pericolanti, è stata effettuata per lo più un'analisi visiva dall'esterno del fabbricato.

L'epoca di edificazione risale presumibilmente ai primi del secolo, il fabbricato è stato schedato presso il Comune di Rosora, a seguito del censimento degli ex fabbricati rurali della Regione Marche.

Dalla scheda si evince che l'edificio ricade in zona vincolate ai sensi de DM del 31/07/85 e art 27 e 59 del PPAR. (vedasi All.3)

Sup. commerciale:

La superficie commerciale/consistenza, viene calcolata per il fabbricato come definito dall'Agenzia del Territorio in base al DPR 138/98; Sup. al lordo dei tamponamenti computati al 50% se condivisi con altra proprietà; accessori non comunicanti al 25% .

Le consistenze, sono state rilevate dalla planimetria catastale, essendo impossibile accedere del tutto all'interno a causa delle condizioni statiche del fabbricato.

Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Prodotto
P.T. accessori	mq. 248	0,25	62
P.1 residenziale.	mq. 210	1	210
Annesso	mq. 20	0,25	5
Annesso collabente	mq. 30	0,1	3
		Somma mq.	280
Terreni			
Particella 45	mq. 1.480	1	1.480
Particella 135	mq. 1.360	1	1.360
Particella 137	mq. 30	1	30
		Somma mq.	2.870

Cap. 2 DATI CATASTALI

Dalla documentazione catastale i beni sono censiti ed identificati presso il catasto della Provincia di Ancona, comune censuario di Rosora come sotto indicato.

Catasto fabbricati:

Foglio 5, mappale 124 , Sub. 1, Cl.1, Cat.A/2 , consist. vani 10, rendita Euro 289,22

Foglio 5, mappale 124 , Sub. 2 Cat.F/2 (unità collabente)

Foglio 5, mappale 124 , Sub. 3 corte comune.

Catasto Terreni:

Foglio 5, Particella 45, pascolo, Cl 1, mq. 1.480, R.D. 1,22, R.A. 0,76

Foglio 5, Particella 135, seminativo, Cl 3, mq. 1.360, R.D. 3,86, R.A. 5,27

Foglio 5, Particella 137, seminativo arb., Cl 5, mq. 30, R.D. 0,05, R.A. 0,09

Cap. 3 URBANISTICA

Dispositivi urbanistici e regolarità, agibilità.

Dalla scheda del censimento del fabbricato presso il Comune di Rosora, come altresì verificato presso l'ufficio tecnico comunale, il fabbricato è stato edificato presumibilmente tra la fine del 1800 e primi del 1900.

Non risultano pratiche urbanistiche su di esso, ovviamente allo stato attuale essendo in condizioni staticamente precarie, gli interventi edili che necessiteranno, saranno interventi di risanamento conservativo/ristrutturazione e manutenzione straordinaria. Per tanto ad oggi non sussistono difformità urbanistiche.

L'immobile non è dotato del certificato di agibilità poiché all'epoca di edificazione la normativa non lo prevedeva e comunque per le condizioni statiche non può essere ritenuto agibile/utilizzabile.

Dal PRG del Comune di Rosara, risulta che gli immobili ricadono in zona E ovvero zona Agricola.

APE *Certificazione energetica:*


Non era presente alcuna certificazione energetica nell'immobile in oggetto, per cui lo scrivente ha provveduto a redigere la dovuta certificazione APE (vedasi All.43).

Essendo l'immobile privo di impianto ma, comunque, soggetto alla redazione dell'APE, si è proceduto quindi, come da normativa, alla simulazione di un impianto tipo al fine della redazione dell'attestato.

Non si è tenuto conto dei camini o altro dispositivo alimentato a bio-massa in quanto, l'immobile è inagibile così come eventuali camini o dispositivi simili sarebbero inutilizzabili, la classe energetica risultante è G.

Cap. 4 ATTI, TRASCRIZIONI E VINCOLI

Provenienza

I beni risultano in proprietà 

per VOLTURA D'UFFICIO del 05/07/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio n. 3091 - IST DI PARTE PROT RU 4358/2025 Voltura n. 459.1/2025 - Pratica n. AN0007043.

Trascrizioni- iscrizioni

A seguito delle visure ipocatastali, risultano le seguenti formalità, sia per il fabbricato che per i terreni inerenti il periodo dal **14/05/2000** al **14/05/2025**.

1- TRASCRIZIONE del 20/07/2020 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 12354

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3091/2019 del 05/07/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

2- TRASCRIZIONE del 14/05/2025 - Registro Particolare 7228 Registro Generale 10173

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 99/2024 del 12/11/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Si rimanda alla relazione notarile per il dettaglio delle formalità sopra elencate.

Cap. 5 DISPONIBILITÀ' DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili risultano liberi e non locati a terzi come dichiarato allo scrivente dalla proprietà.

Cap. 6 DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Una eventuale divisibilità in lotti e/o alienazione separata non è conveniente viste le caratteristiche dell'immobile, a parere dello scrivente il fabbricato deve essere messo in vendita completo dei suoi terreni adiacenti.

Cap. 7 VALUTAZIONE ECONOMICA - STIMA

CRITERI DI STIMA,

FABBRICATO: Criteri e Stima

La stima, viene redatta sia in funzione del valore a comparazione a mq. attualmente applicato nella zona in compravendite di immobili simili.

Come da allegati beni simili comparabili, il valore a mq. per i rustici in località Fondiglie, si aggira in media in 230 €/mq. (Vedasi All. 5).

Considerando che i beni presi a comparazione sono in condizioni “ da rivedere” mentre il soggetto di stima è in condizioni “da ristrutturare”, si applica una riduzione di tale valore del 50%.: Ovvero: $230 \text{ €/mq.} \times 0,50 = 115,00 \text{ €/mq.}$

STIMA IN FUNZIONE DEL VALORE A COMPARAZIONE

Sup. commerciale mq. $280 \times 115 = \text{€} . 32.200$

Arrotondabile a Euro 32.200

TERRENI CRITERIO DI STIMA:

Il valore medio dei terreni agricoli emanato dalla Agenzia del Territorio, individua per la zona di Rosora un valore di mercato come sotto tabellate e stimate.

Destinazione	mq.	Valore a mq.	Prodotto Euro
Particella 45: Pascolo	mq. 1.480	0,3862	571
Particella 135. Seminativo	mq. 1.360	1,8168	2.906
Particella 137: Semin. Arb.	mq. 30	1,8168	545
		Somma mq.	4.022
		In cifra tonda	4.000

Valore LOTTO 1 = (32.000+4.000) = Euro 36.000,00

LOTTO 2

Immobili in Arcevia (AN)

Natura, zona, confini, caratteristiche, sup. commerciale.

Natura:

Trattasi di tre particelle di terreno edificabile, ovvero tre singoli lotti edificabili adiacenti siti nel Comune di Arcevia (AN) in località Borgo Emilio e tutti della stessa consistenza.

Zona: La zona è periferica a destinazione mista, agricola e residenziale, posta a circa 6 km dal centro cittadino è comunque ben collegata in quanto sulla SP 360.

La zona è parzialmente urbanizzata sono presenti nelle vicinanze alcuni edifici residenziali ed anche attività commerciali e produttive.

L'accesso ai lotti è garantito in maniera autonoma dalla strada di lottizzazione che confina con tutti e tre.

Confini: Confini in generale:

Mappale 207 confina con: strada di lottizz. (comune di Arcevia) , mappali 236,182,150,208

Mappale 208 confina con: strada di lottizz. (comune di Arcevia), mappali 207,158,209

Mappale 209 confina con: strada di lottizz. (comune di Arcevia), mappali 208,159,203

Salvo Altri

Caratteristiche : I lotti sono in leggero declivio verso, la strada di lottizzazione che confina con tutti e tre ed in tal senso non li rende interclusi, la strada è asfaltata e dotata di sottoservizi.

Sup. commerciale:

La superficie commerciale/consistenza, di ciascun lotto come sotto indicata, corrisponde alla superficie catastale.

registrato in data 19/01/1982 - Voltura n. 22183 in atti dal 14/09/1985.

Trascrizioni- iscrizioni

Comune di: ARCEVIA (AN) dal **14/05/2000** al **15/05/2025**.

- 1) **ISCRIZIONE** del 25/07/2008 - Registro Particolare 4088 Registro Generale 18611
Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 73974/17705 del 21/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

- 2) **ISCRIZIONE** del 30/01/2014 - Registro Particolare 140 Registro Generale 1066
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 42197/2013 del 22/01/2014
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

- 3) **TRASCRIZIONE** del 14/05/2025 - Registro Particolare 7228 Registro Generale 10173
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 99/2024 del 12/11/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

Non essendo le formalità sopra indicata in formato elettronico, si rimanda alla relazione notarile per il dettaglio.

Cap. 5 DISPONIBILITÀ' DEGLI IMMOBILI

Ad oggi gli immobili risultano liberi, non locati a terzi, come dichiarato dalla proprietà allo scrivente, è presente su un lotto una vecchia gru di cantiere non montata.

Cap. 6 DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Una divisibilità in lotti e/o alienazione separata è fattibile singolarmente per ciascuno dei tre lotti edificabili.

Cap. 7 VALUTAZIONE ECONOMICA - STIMA

CRITERI DI STIMA,

Per la stima di un area edificabile si procede in base al metodo di stima al valore di trasformazione, ovvero con la formula : **$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$**

dove

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione.

Stima- Calcolo V_{mq} :

La capacità edificatoria del lotto è pari ad un indice di edificazione fondiaria, di 0,6 mq./mq. con altezza massima di 9 mq.

Dopo aver tenuto conto delle distanze dai confini, si ipotizza, la realizzazione di quattro appartamenti da 80 mq. posti ai piani 1° e 2° e quattro garage da 25 mq. al piano terra, in forza agli indici consentiti.

Dalle ricerche di mercato effettuate, in pratica il mercato del nuovo è quasi inesistente ad oggi, in Arcevia.

Il mercato immobiliare è in forte crisi e la domanda di mercato viene rivolta alla vicina cittadina di Senigallia, così come la realizzazione di nuove edificazioni e ciò comporta una diminuzione sostanziale del valore di aree fabbricabili in Arcevia.

Sono stati reperiti dei comparabili di mercato di immobili in buone condizioni, il cui

valore medio (vedasi All. 5) ammonta a €. 1.900/mq. per riportare ad immobili al nuovo, questo valore, si applica il coefficiente del 1,3 (come già indicato dalla circolare della A.D.T. in mancanza valori al nuovo) ovvero $1.900 \times 1,3 = 2.470$ arrotondabile a €/mq. 2.500 per nuove costruzioni:

Ovvero: $(320 + 100/2) \times \text{€}.\text{mq. } 2.500 = \text{Vmq } \text{€. } 925,000$

Stima- Calcolo Ktr

Costi di costruzione €/mq. $370 \times 1550 = \text{arrot.}$	573.000
Sistemaz esterne, viabilità allacci ecc	40.000
Spese tecniche	60.000
Utile di impresa 15%	100.000
Spese generali 10%	67.000
Oneri vari e oneri finanziari	65.000
Somma = Ktr	905.000

Vtr= valore di trasformazione = $(\text{€. } 925,000 - \text{€. } 905.000) = \text{€. } 20.000$ calcolato per singolo lotto ed essendo i lotti i identici il valore corrisponde a ciascun lotto:

Valore LOTTO 2 = $(20.000 \times 3 \text{ lotti}) = \text{Euro } 60.000,00$

Cap. 8 CONCLUSIONI.

Valore corrispondente al più probabile valore di mercato dei beni in oggetto all'attualità, pari a

LOTTO 1: Euro 36.000

LOTTO 2: Euro 60.000

Totale **Euro 96.000,00. (Novantaseimila/00)**

Allegati:

All 1) Estratti di mappa.

All 2) Doc. catastale; elenco sub, visure e planimetrie.

All 3) Scheda fabbricato in Rosora

All 4) APE

All 5) Valori comparabili e valori medi agricoli

All 6) CDU

All 7) Doc fotografica

Ancona li: 20 Maggio 2025

IL PERITO
Geom. Camillo Pasqualini

