

TRIBUNALE DI ANCONA

Fallimento 79/2019 “ BIGELLI MARMI GROUP S.R.L.”

**OGGETTO: Stima di terreni ed ex fabbricato rurale ricadenti all'interno del
Parco Tematico “Miniera di San Gaudenzio” in Senigallia (AN)
S.S. Arceviese.**

PREMESSO

Il sottoscritto Geom. Camillo Pasqualini con studio in Ancona via Matteotti 85, veniva nominato e incaricato quale perito, alla stima dei beni in oggetto, alla procedura indicata in epigrafe in aggiornamento della perizia redatta in data 20/05/2021.

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, nonché delle eventuali irregolarità assumendo dati e informazioni necessarie 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, sup. commerciale, vetustà.

Cap. 2 Dati catastali

Cap. 3 Regolarità urbanistica e certificato di abitabilità, certif. energetica.

Paragrafi: *Dispositivi urbanistici e regolarità, abitabilità e certificazione energetica*

Cap. 4 Atti, trascrizioni e iscrizioni.

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, stima a capitalizzazione, computo metrico.*

Cap. 8 Conclusioni.

Cap. 1 DESCRIZIONE

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

NATURA

I beni in oggetto sono costituiti da tre terreni adiacenti e da un ex fabbricato rurale costituito da due appartamenti di cui uno con un annesso.

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona è semiperiferica, in lieve declivio, con destinazione in prevalenza, agricola e in parte produttiva, servita ed urbanizzata.

La zona risulta altresì di facile accessibilità, e ben collegata alle principali vie di comunicazione essendo posta appunto sulla strada Provinciale Arceviese ed a circa 2 Km. dalla Autostrada A/14, uscita di Senigallia.

Sia i terreni che il fabbricato, sono accessibili mediante una strada vicinale con accesso alla S.S Arceviese, la cui proprietà risulta essere della Miniera San Gaudenzio S.r.l.

Non sono stati reperiti e/o riscontrati atti o informazioni circa una eventuale

servitù di passaggio sulla strada, di fatto il lotto in oggetto di stima è intercluso e come unico accesso usufruisce della strada di cui sopra.

Pertanto, ove la servitù non fosse già stata costituita, deve comunque esserlo per servire i beni interclusi, come previsto dal cod. civ.

I terreni sopra indicati, ricadono all'interno del Parco Tematico "Miniera di San Gaudenzio".

CONFINI in generale: Sud: proprietà [REDACTED], Nord: Sub 12 del mappale 107 (porzione di strada comune), Est: proprietà Miniera di San Gaudenzio S.r.l. Salvo altri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, EPOCA

L'immobile, ex fabbricato rurale risale presumibilmente agli anni 30-40.

Il fabbricato principale è costituito da due appartamenti a sviluppo su due piani, entrambi comprensivi di annesso sulla corte comune, le cui condizioni sono pessime in quanto le coperture sono in parte crollate.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai di piano in legno rinforzati in mezzera da travi in acciaio, copertura in legno con tegole.

I divisori interni sono in laterizio leggero con intonaco civile e tinteggiature, i pavimenti sono in ceramica e similari.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e sportelloni.

Gli impianti sono pressoché inesistenti e non risultano funzionanti, tanto meno sono certificati.

VETUSTA' E CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

Le condizioni d'uso e la vetustà del fabbricato sono pessime e necessitano in tal senso sostanziali opere di manutenzione e ammodernamento.

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 e scoperti esclusivi per il 10% per immobili non residenziali e accessori non comunicanti al 25%, ovvero corrispondente alla superficie catastale, mentre per i terreni si fa riferimento alle consistenze già determinate dalla agenzia del territorio riscontrabili nella visura.

Come dalla tabella seguente riepilogativa:

Destinazione	Sup. mq
Appartamento Sub 2	mq. 157
Appartamento Sub 3	mq. 174
Terreno particella 1077	mq. 952
Terreno particella 1076	mq. 24.752
Terreno particella 83	mq. 17.727

Riepilogo superfici:

Terreni mq. 43.131

Fabbricati mq. 331

Cap. 2 DATI CATASTALI

Dalla documentazione catastale risulta che i beni sono censiti ed identificati presso il catasto fabbricati della Provincia di Ancona, comune censuario di Senigallia in via S.S. Arceviese, come di seguito riportato:

Abitazione: Foglio 47, Mappale 1055, Sub. 2, Piano T-1, Cat. A/3, classe 3, vani 7
rendita catastale €. 339,83

Abitazione: Foglio 47, Mappale 1055, Sub. 3, Piano T-1, Cat. A/3, classe 3, vani 9
rendita catastale €. 436,92.

Terreno: Foglio 47, particella 83 AA, seminativo, classe 5, mq. 14.436, R.D. 41,01, R.A. 52,19.

Terreno: Foglio 47, particella 83 AB, pascolo, classe 3, mq. 2.991, R.D. 1,54, R.A. 0,62.

Terreno: Foglio 47, particella 1076, AA, seminativo, classe 3, mq. 24.730, R.D. 108,56, R.A. 114,95.

Terreno: Foglio 47, particella 1076, AB, Uliveto, classe U, mq. 22, R.D. 0,10 R.A. 0,10

Terreno: Foglio 47, particella 1077, seminativo, classe 3, mq. 952 R.D. 4,18, R.A. 4,43.

Cap. 3 URBANISTICA

DISPOSITIVI URBANISTICI E REGOLARITÀ, AGIBILITÀ, APE

DISPOSITIVI URBANISTICI ABITABILITÀ E REGOLARITÀ

Dalle ricerche effettuate presso il Comune, non risulta alcuna pratica urbanistica sull'immobile, di fatto si tratta di un ex fabbricato rurale edificato in zona agricola precedentemente alla normativa urbanistica, per tale motivo è anche privo della agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Relativamente ai due appartamenti è necessario ai fini della alienazione il certificato di prestazione energetica (APE).

Essendo i due appartamenti privi di impianto termico, i due attestati sono stati redatti dallo scrivente, simulando la presenza di un impianto, come da normativa vigente ed entrambi rientrano nella classe energetica G.

Cap. 4 ATTI, TRASCRIZIONI E VINCOLI

PROVENIENZA.

Atto di fusione del 30/10/2018 notaio Cafiero Rep. 127450 non ancora trascritto.

ISCRIZIONE-TRASCRIZIONI

Trascrizioni/iscrizioni gravanti sugli immobili del Fall Bigelli Marmi Group. S.r.l.

- Nota di Trascrizione del 16/12/2019 R.G. 26681 R.P. 17715 Atto giudiziario
Sentenza dichiarativa di fallimento.
- Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria del 15/07/2005 n° 4672 a favore B.P.Etruria
per la durata di anni 10, ovvero scaduta ma mai cancellata.
- Nota di Iscrizione del 10/08/09 n° 4365 per ipoteca volontaria per 1.100.000 a
favore della Banca delle Marche.
- Nota di Iscrizione del 30/04/10 n° 2136 per ipoteca volontaria per 1.800.000 a
favore Banca Pop. dell'Emilia
- Nota di Iscrizione del 27/06/12 n° 1716 per ipoteca volontaria per 1.000.000 a
favore Banca delle Marche.
- Nota di Iscrizione del 29/03/18 n° 821 per ipoteca volontaria per 1.300.000 a favore
UBI Banca.
- Nota di Iscrizione del 14/03/19 n° 647 per ipoteca giudiziale per 194.000 a favore
Banca di Cred. Coop. di Pergola e Corinaldo.
- Nota di Iscrizione del 14/03/19 n° 648 per ipoteca giudiziale per 303.000 a favore
Banca di Cred. Coop. di Pergola e Corinaldo.
- Nota di Iscrizione del 15/03/19 n° 671 per ipoteca giudiziale per 750.000 a favore
Banca di Cred. Coop. di Ostra a Morro D'Alba.
- Nota di Iscrizione del 03/04/19 n° 902 per ipoteca giudiziale per 350.000 a favore
Banca di Cred. Coop. di Fano.

-

Cap. 5 DISPONIBILITÀ' DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili risultano liberi e non locati a terzi.

Cap. 6 DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Una eventuale divisibilità in lotti e/o alienazione separata può venire posta in essere in due lotti ovvero uno costituito dai terreni ed uno costituito dal fabbricato.

Cap. 7 VALUTAZIONE ECONOMICA – STIMA - CRITERI DI STIMA,

La presente stima viene redatta in aggiornamento della precedente valutazione del 20 maggio 2021, elaborata sulla base del progetto relativo al Parco Tematico “Miniera di San Gaudenzio”.

Tale progetto prevedeva la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo e sportivo, comprendente nuove edificazioni, il recupero dei fabbricati esistenti, nonché la realizzazione di un centro benessere, attività commerciali, albergo e ristorante, parco attrezzato e golf club con campo da golf a 18 buche.

L'intervento faceva riferimento, in particolare, al progetto sviluppato nel 2016 dallo studio [REDACTED] per la realizzazione del complesso denominato “Oasi di San Gaudenzio”, esteso su una superficie complessiva di circa 85 ettari, comprensiva anche di aree attualmente agricole da acquisire.

Alla data odierna, essendo venuta meno la possibilità di realizzare il suddetto progetto, la presente stima è riferita esclusivamente a tre terreni e a un fabbricato,

costituenti una porzione minima dell'originario compendio oggetto del progetto del 2016, viene quindi redatta in totale autonomia rispetto allo stesso.

Pertanto, si procede alla valutazione dei beni considerati singolarmente, ai fini della loro alienazione individuale.

Determinazione della capacità edificatoria (S.U.L.)

Catasto Terreni al foglio 47, particelle n. 83, 1076 e 1077 per **mq. 43.131**

Inquadramento urbanistico

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Senigallia le particelle sopra indicate ricadono in zona territoriale omogenea **"D"**.

Sottozona: DPP – Parco tematico della Miniera di San Gaudenzio comparto ex D1.2

Tale ambito è disciplinato dall'art. 18/c delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ed è soggetto a pianificazione attuativa mediante Piano Particolareggiato.

Parametri urbanistici di comparto (scheda A2 – PRG)

Per il comparto **ex D1.2**, ove ricadono i terreni in oggetto di stima, il PRG prevede:

- Indice di utilizzazione fondiaria (UF): **0,30 m²/m²**
- Area sistemata a verde (pubblico e privato): **≥ 60% della superficie territoriale**
- Parcheggi pubblici: **≥ 1 m² per ogni 1 m² di SUL**
- Attuazione: **Piano Particolareggiato obbligatorio**

Calcolo della SUL teorica massima

Superficie territoriale complessiva:

$$ST = 43.131 \text{ m}^2 : SUL = ST \times UF = 43.131 \times 0,30 = 12.939,30 \text{ m}^2$$

Parametro minimo:

1 m² parcheggio / 1 m² SUL - Parcheggi richiesti: 12.939 m²

Conclusione: La capacità edificatoria teorica delle particelle risulta pari a:

≈ 12.940 m² di SUL

Tale valore:

- rappresenta la potenzialità massima esprimibile dall'area
- è da considerarsi indicativo ai fini estimativi
- è subordinato alla pianificazione attuativa e alle prescrizioni del PRG

La presente determinazione ha quindi carattere tecnico-estimativo e non costituisce titolo abilitativo né riconoscimento automatico di diritti edificatori, essendo subordinata alla redazione ed approvazione del Piano Particolareggiato con eventuale distribuzione della SUL in altre zone del comparto.

Pertanto, ai fini della stima, si assume una SUL di 10.000 mq.

NOTA:

La capacità edificatoria sopra determinata deve intendersi quale valore teorico massimo esprimibile dall'area, non costituente titolo edificatorio, suscettibile di riduzione e/o diversa articolazione in sede di Piano Particolareggiato, in funzione delle prescrizioni urbanistiche, ambientali e planivolumetriche, nonché della concreta localizzazione delle aree a standard, delle superfici a verde, delle infrastrutture di comparto e degli eventuali vincoli insistenti sull'ambito; tale valutazione è stata condotta secondo criteri di ordinaria diligenza e prudenza tecnica, ispirati ai principi estimativi ed al buon senso.

STIMA TERRENI: Criteri e stima

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

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione.

L'ambito **DPP.2 – “Parco tematico Miniera di San Gaudenzio”** non è residenziale classico, una **zona D speciale**, quindi, funzioni tipiche quali :

- turistico /ricettive
- culturali / tematiche
- servizi / commerciale leggero

La destinazione in turistico ricettiva può essere comparabile a quella residenziale realizzando infatti degli appartamenti ad uso turistico o case vacanze la valutazione è simile a quella di civile abitazione e comparabile pertanto con i valori di mercato di quest'ultima.

Ai fini della stima vengono anche prese in considerazione attività commerciali ma non avendo indicazione specifica delle consistenze che possono essere si procede con un valore medio tra queste due destinazioni che sono le più congrue alla zona e all'iniziativa da realizzare.

Si sono presi dunque i valori OMI delle quattro zone più vicine del Comune di Senigallia al complesso in oggetto e mediati tra loro al fine di ottenere una

parametrizzazione il più possibile simile e vicina sotto l'aspetto mercantile al soggetto che viene valutato.

Poiché nei valori OMI presi a parametro non è presente lo stato conservativo OTTIMO applicabile a nuove costruzioni, come da circolare della A.d.T (*provvedimento agenzia delle entrate n. 2007/120811*) i valori OMI sono stati aumentati del coefficiente 1,3.

Il tutto come dalla seguente tabella riepilogativa:

ZONA OMI	zona	min	max	media	coef.	Valori	Arrot.
Residenz. Arcevese Ville	D/2	1.450	2.100	1775	1,3	2.307,50	2.300
Comm. Semicent. Nord e Sud	C/1	950	1.350	1150	1,3	1.495,00	1.500
Comm. Semicent. Ovest	C/2	780	1.150	1350	1,3	965,00	1.000
Comm. Arcevese	R/1	190	630				fuori media
			SOMMA A.B.C			Media /3	1.600

Il valore sopra indicato, ricavato dai valori OMI non risulta congruo al valore dei beni che potrebbero essere realizzati sui terreni in oggetto, questo è dato dall'assenza di compravendite relative a insediamenti ed iniziative simili.

Per cui viene scartata tale forma comparativa, verificando i prezzi di mercato su offerte di compravendita.

Le attuali offerte di mercato (asking price) allegati, per immobili residenziali nonché commerciali ammontano ad un valore medio nella zona di Senigallia pari a 2.500 al

metro quadro fino ad arrivare a valori quasi doppi per le zone in prossimità della spiaggia.

Lo scrivente ritiene congruo attribuire un valore a metro quadro di quanto può essere realizzato mediato tra commerciale e residenziale ovvero turistico ricettivo, pari a 2.512 €/mq. disapplicando i valori OMI non congrui al mercato attuale.

A miglior chiarimento della valutazione, si produce una tabella riepilogativa con il valore a mq. in base agli asking price.

Tabella di calcolo del valore di mercato dopo la trasformazione: Vmp

Destinazioni	prezzo	mq.	Valori unitari a mq. arrotondati
Residenziale loc Borgo Passera	150.000,00	53,00	2.830,19
Borgo molino	240.000,00	85,00	2.823,53
Commerciale semicentro	120.000,00	47,00	2.553,19
Commerciale centro	107.000,00	58,00	1.844,83
		tot	10.051,74
		Media/4	2.512,93

$$Vmp = mq. 10.000 \times \text{€/mq } 2.512 = \text{€} 25.120.000$$

Tabella di calcolo dei costi di trasformazione Ktr

Per la determinazione dei costi sono stati presi a riferimento costi standard e noti e percentuali mediamente applicate all'attualità nel settore delle costruzioni.

Costi e voci	Parametri	Coeffic.	Prodotto
Costi di costruz. mq.	10.000	1.750	17.500.000,00 €
Oneri urbanizzazione	a % sul costo	7%	1.225.000,00 €
Utile impresa da 15 a 20%	a % sul costo	18,0%	3.150.000,00 €
Spese generali 6%	a % sul costo	6%	1.050.000,00 €
Spese tecniche	a % sul costo	8%	1.400.000,00 €
Oneri finanziari	a % sul costo	4%	612.500,00 €
Somma			24.937.500,00 €

Ktr = €. 24.937.500

Vtr = Vmp - Ktr

Valore area = (€. 25.120.000 - €. 24.937.500) = €. 182.500

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, con simili caratteristiche e destinazioni, considerando altresì i valori unitari OMI emanati dalla Agenzia del Territorio, per la superficie commerciale.

FABBRICATO: STIMA IN FUNZIONE DEL VALORE A COMPARAZIONE

Il valore OMI determinato dall'Agenzia del Territorio, individua per la zona (periferia ovest - strada Arceviense e Corinaldese codice zona D2) un valore di mercato compreso tra €.970 - €. 1.400 a mq. per abitazioni economiche, che rispecchia altresì i valori di compravendite nel libero mercato.

Per la valutazione dei beni in oggetto, viste le condizioni fatiscenti si ritiene congruo

applicare un coefficiente di riduzione per manutenzione e stato d'uso del 55%; con un valore di mercato pari a 450 €/mq.

Stima a comparazione fabbricato

Destinazione	Sup. di calcolo	€. mq.	Valore di stima
Abitazione Sub 2	mq. 157	450	€. 70.650,00
Abitazione Sub 3	mq. 174	450	€. 78.300,00
		Somma	€. 148.950,00

Nel valore sopra indicato deve intendersi compresa l'incidenza della corte comune.

Cap. 8 CONCLUSIONI.

Di seguito si riepilogano i valori dei beni stimati:

Destinazione	Consistenze	Valore di stima
Terreni	43.131	€. 182.500,00
Abitazione Sub 2	mq. 157	€. 70.650,00
Abitazione Sub 3	mq. 174	€. 78.300,00
	Totale	€. 331.450,00

Euro (trecentotrentunomilaquattrocentocinquanta/00)

Allegati

All 1) Documentazione fotografica

All.2) Documentazione catastale (visure)

All.3) Planimetrie catastali ed estratti di mappa

All.4) Valori OMI.

All.5) Comparabili di mercato (offerte)

All.6) CDU e stralcio PRG

Ancona 10 Aprile 2026

IL PERITO Geom. Camillo Pasqualini

