

ASTE  
GIUDIZIARIE

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto geom. Ciuccoli Francesco, C.F. CCC FNC 78S12 I608U, residente a Senigallia via Bettollele Brugnetto n. 89, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Ancona al n. 1889, con studio tecnico a Belvedere Ostrense via Crocifisso n. 5, su incarico dell'Avv. \_\_\_\_\_ in qualità di Curatore del fallimento n. \_\_\_\_\_ R.F. dichiarato con sentenza n. \_\_\_\_\_ Reg. Sent. Dal Tribunale di Ancona – Sezione Fallimentare in data \_\_\_\_\_ ha proceduto alla valutazione estimativa dei fabbricati e terreni siti a Fabriano, Genga e Serra San Quirico.

Il giorno 11 ottobre 2021, si è provveduto ad effettuare il sopralluogo sul posto.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

L'oggetto della perizia è costituito da terreni agricoli coltivati a bosco, posti in piena zona collinare/montana dei Comuni di Fabriano, Genga e Sarra San Quirico.

I terreni sono censiti al N.C.T. dell'U.T.E. di Ancona:

1) Comune di Fabriano:

- foglio 2 mappale 120;
- foglio 106 mappale 175, 176, 177;
- foglio 144 mappale 20;
- foglio 146 mappale 57;
- foglio 160 mappale 56;

della superficie complessiva di mq. 218.819.

2) Comune di Genga:

- foglio 56 mappale 423, 486, 487, 669, 985, 986;
- foglio 65 mappale 29, 30, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 50, 52, 96, 97, 151, 229;
- foglio 59 mappale 469;

- foglio 67 mappale 93, 117, 250, 251, 323, 437, 441, 450, 463, 474;  
della superficie complessiva di mq. 128.691.

3) Comune di Serra San Quirico:

- foglio 29 mappale 1  
della superficie complessiva di mq. 42.298.

La superficie complessiva dei terreni da periziare è di mq. 389.808. (ha 38,9808)

I terreni risultano essere di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_ p.i.  
\_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, pervenuto con atto pubblico del notaio Ottoni del 28/12/2017 repertorio  
n. 10889.

### **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

Oggetto della stima sono appezzamenti di terreno posti su più Comuni.

Durante il sopralluogo, si è potuto verificare che tutti i terreni sono adibiti a bosco con la presenza di essenze autoctone a medio/alto fusto.

La maggior parte dei terreni sono in forte declivio e sono sprovvisti di accessi e recinzioni.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per i terreni ricadenti nel Comune di Fabriano, si fa riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Fabriano.

I terreni ricadono in zona urbanistica Ea zona agricola, ambito di tutela dei boschi, normato dall'art. 29.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Per i terreni ricadenti nel Comune di Genga, si fa riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Genga.

I terreni ricadono: parte in zona urbanistica AMB "ambienti di particolare interesse naturalistico ambientale", ambito di tutela dei boschi, normato dall'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione; - parte in zona urbanistica BSC "zone e aree boscate", normato dall'art. 20 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Per i terreni ricadenti nel Comune di Serra San Quirico, si fa riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Serra San Quirico.

I terreni ricadono in zona urbanistica E zona agricola, normato dall'art. 43 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Tutti i terreni ricadono all'interno del parco Gola della Rossa e sono sottoposti ai relativi vincoli paesaggistici.

### **DESTINAZIONE CATASTALE**

Ad oggi, dalle visure catastali sono presenti qualità quali pascolo, seminativo, bosco, ecc. Da sopralluogo sul posto, si è potuto verificare che la qualità delle colture in essere è quella di bosco misto.

### **CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA**

Per la stima dei beni in oggetto, dato la loro particolarità, si fa riferimento sia ai valori VAM (valori agricoli medi) vigenti dell'Agenzia delle Entrate, sia facendo riferimento allo stato attuale del mercato immobiliare, in quanto il valore commerciale dei terreni è basato anche sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza da ciò, oggi la stima si effettua anche attraverso una indagine di mercato, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Dopo quanto sopra descritto, tenuto conto dei prezzi del mercato attuale, di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, si ritiene giusto ed equo attribuire un valore per i terreni pari ad **€/ha 4.000,00.**

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

La consistenza dei beni oggetto di stima, viene determinata mediante la somma delle superfici di tutti i terreni che determinano i vari appezzamenti.

Sulla base delle superfici desunte dalle visure catastali catastali, si hanno:

- Comune di Fabriano                      ha. 21,8819
- Comune di Genga                         ha. 12,8691

- Comune di Serra San Quirico ha. 4,2298  
Per un totale di \_\_\_\_\_ ha. 38,9808

### VALUTAZIONE DEI TERRENI

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza, appetibilità, collocabilità:

- il più probabile valore corrente dei terreni, nella loro concreta situazione attuale, viene determinato in €/ha 4.000,00 x ha 38,9808 = € 155.923,20 (euro centocinquantacinquemilanovecentoventitre/20);

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.  
Belvedere Ostrense li 26 ottobre 2021

Il tecnico  
Ciuccoli geom. Francesco



### DOCUMENTI ALLEGATI

- Visure catastali;
- Estratto di mappa catastale;
- Sovrapposizione della mappa catastale con foto satellitare.