

S C
2 0

Cattabeni 20

TRIBUNALE DI ANCONA **Sezione Liquidazioni Giudiziali**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori: Dott.ssa Cristiana Annibaldi, Dott.ssa Filomena Mangiacotti, Avv. Luigi Orlandi

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**INERENTE LA STIMA DI UNA PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE
COMMERCIALE-RICETTIVA IN COMUNE DI LORETO LOC. LE GROTTI.**

* * * * *

Liquidazione giudiziale: n. 21 anno 2024

Giudice Delegato:

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori:

Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Dott.ssa Filomena Mangiacotti

Avv. Luigi Orlandi

Via F.lli Cattabeni n. 20 – 60019 Senigallia (AN)

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

Mail: simoncellimirco@gmail.com – PEC: m.simoncelli@pecgeometrian.it

P.IVA: - C.F.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009


S C
2 0

Cattabeni 20



INCARICO

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Simoncelli Mirco, con studio in Via Cattabeni, 20 - 60019 -Senigallia (AN), email simoncellimirco@gmail.com, PEC m.simoncelli@pecgeometrian.it, Tel. 347 1783370, veniva nominato Stimatore.

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di area edificabile commerciale –ricettiva (PL26R1) ubicata a Loreto (AN) – Loc. Le Grotte.

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di area di complessivi mq. 8.754 di cui mq. 6.216,00 edificabili e mq. 2.358 da adibire a parcheggio pubblico previsto in cessione a favore del Comune di Loreto; detta area ha una destinazione commerciale, all'interno di una più ampia area commerciale-ricettiva, denominata PL26R1 il quale anch'esso fa parte di un più grande contesto in corso di lottizzazione che comprende anche la funzione residenziale. Sull'area sono già state seguite gran parte delle opere di urbanizzazione previste (circa il 90%). Dal punto di vista urbanistico il PRG classifica l'area come zone per attrezzature pubbliche d'uso e/o interesse pubblico – R, che secondo quanto riportato in convenzione permette lo sviluppo complessivo di una cubatura pari a 35.000 mc., di cui 1.800 sono già stati edificati e 33.200 mc. Edificabili da cui 4.427 mq. di superficie a destinazione commerciale e 4.300 mq. di superficie a destinazione ricettiva.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di area edificabile commerciale-ricettiva (PL26R1) ubicata a Loreto (AN) – Loc. Le Grotte.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene alla seguente società:

- (Proprietà 1/1)
Partita iva:
)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- . (Proprietà 1/1)

Via F.lli Cattabeni n. 20 – 60019 Senigallia (AN)

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

Mail: simoncellimirco@gmail.com – PEC: m.simoncelli@pecgeometrian.it

P.IVA: - C.F.:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SC
20

Cattabeni 20

CONFINI

L'immobile confina con strada comunale su un lato e stessa proprietà su altri lati, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Area edificabile	6.216,00 mq	1	6.216,00 mq	T
Superficie convenzionale complessiva:			6.216,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI F. 15 PARTICELLE 527 e 528 (ex particella 517)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1976 al 06/08/1998	proprietà 1/1	foglio 15, mappale 31, seminativo, cl.3, mq 47.585 Rd €. 208,89 Ra €. 245,76
Dal 06/08/1998 al 18/04/2005	p. iva , proprietà 1/1	foglio 15, mappale 31, seminativo, cl. 3, mq. 46.835 Rd €. 205,60, Ra €. 241,88
Dal 18/04/2005 al 20/10/2005	p. iva proprietà 1/1	foglio 15, mappale 352, seminativo, cl. 3, mq. 42.735 Rd €. 187,60, Ra €. 220,71
Dal 20/10/2005 al 26/03/2009	p. iva proprietà 1/1	foglio 15, mappale 352, seminativo, cl. 3, mq. 42.735 Rd €. 187,60, Ra €. 220,71
Dal 26/03/2009 al 21/12/2018 ,	foglio 15, mappale 465, p. iva proprietà 1/1	seminativo, cl. 3, mq. 42.735 Rd €. 187,60, Ra €. 220,71

SC
20

Cattabeni 20

Dal 21/12/2018 al 20/05/2025, foglio 15, mappale 517,
p. iva ,
proprietà 1/1

seminativo, cl. 3, mq. 33.684
Rd €. 147,60, Ra €. 173,96

Dal 20/05/2025, foglio 15, mappale 527,
p. iva ,
proprietà 1/1

seminativo, cl. 3, mq. 5.754
Rd €. 25,26, Ra €. 29,72

Dal 20/05/2025, foglio 15, mappale 528,
p. iva ,
proprietà 1/1

seminativo, cl. 3, mq. 2.355
Rd €. 10,34, Ra €. 12,06

CRONISTORIA DATI CATASTALI F. 15 PARTICELLA 525 (ex particella 457)

Periodo

Proprietà

Dati catastali

Dal 29/12/1976 al 06/08/1998

proprietà 1/1

foglio 15, mappale 33,
vigneto, cl. 2, mq 2.400
Rd €. 22,31 Ra €. 13,63

Dal 06/08/1998 al 20/10/2005

p. iva ,
proprietà 1/1

foglio 15, mappale 33,
vigneto, cl. 2, mq. 1.170
Rd €. 5,14, Ra €. 6,04

Dal 20/10/2005 al 26/03/2009,

p. iva
proprietà 1/1

foglio 15, mappale 33,
vigneto, cl. 2, mq. 1.170
Rd €. 5,14, Ra €. 6,04

Dal 26/03/2009 al 21/12/2018, foglio 15, mappale 457,
p. iva ,
proprietà 1/1

seminativo, cl. 3, mq. 1.170
Rd €. 5,14, Ra €. 6,04

Dal 21/12/2018 al 02/07/2024, foglio 15, mappale 457,
p. iva ,
proprietà 1/1

seminativo, cl. 3, mq. 1.140
Rd €. 5,00, Ra €. 5,89

Dal 20/05/2025, foglio 15, mappale 525,

Via F.lli Cattabeni n. 20 – 60019 Senigallia (AN)

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

Mail: simoncellimirco@gmail.com – PEC: m.simoncelli@pecgeometrian.it

P.IVA: C.F.:

S C
2 0

Cattabeni 20

p. iva ,
proprietà 1/1

seminativo, cl. 3, mq. 462
Rd €. 2,03, Ra €. 2,39

I titolari catastali corrispondono a quelli reali in quanto l'intestazione risulta corretta.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi

Dati di classamento

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
15	525	Seminativo	3	462 mq	€. 2,03	€. 2,39
15	527	Seminativo	3	5.754 mq	€. 25,26	€. 29,72
15	528	Seminativo	3	2.355 mq	€. 10,34	€. 12,06

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I terreni risultano ad oggi incolti.

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto di stima non hanno parti in comune con altre proprietà.


S C
2 0

Cattabeni 20

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area oggetto della presente perizia ha una superficie complessiva pari a mq. 8.754 di cui mq. 6.216,00 edificabile e mq. 2.358 da adibire a parcheggio pubblico previsto in cessione a favore del Comune di Loreto. Trattasi di un'area pianeggiante con accesso dalla pubblica via ed attualmente in stato incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dati identificativi

Comune di Loreto foglio 15 particelle 527 e 528 (ex particella 517)

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/12/1976 al 06/08/1998	proprietà 1/1	Impianto meccanografico
Dal 06/08/1998 al 20/10/2005	p. iva , proprietà 1/1	Decreto disposizione autorità Rep. 144 del 06/08/1998
Dal 20/10/2005 al 26/03/2009 ,	p. iva proprietà 1/1	Compravendita Notaio Scoccianti Sandro del 20/10/2005 Rep. 303039
Dal 26/03/2009 al 21/12/2018 ,	Compravendita p. iva proprietà 1/1	Notaio Scoccianti Sandro del 20/10/2005 Rep. 311386

Via F.lli Cattabeni n. 20 – 60019 Senigallia (AN)

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

Mail: simoncellimirco@gmail.com – PEC: m.simoncelli@pecgeometrian.it

P.IVA: C.F.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009


S C
2 0

Cattabeni 20

Dal 21/12/2018 al 21/05/2025, Verbale assemblea str.
p. iva ,
proprietà 1/1

Notaio Ciarletta
del 21/12/2018
Rep. 21929

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima:
La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
L'intestazione risulta corretta.

Dati identificativi

Comune di Loreto foglio 15 particella 525 (ex particella 457)

Periodo

Proprietà

Atti

Dal 29/12/1976 al 06/08/1998 proprietà 1/1

Impianto meccanografico

Dal 06/08/1998 al 20/10/2005

Decreto disposizione
autorità Rep. 144 del
06/08/1998

p. iva ,
proprietà 1/1

Dal 20/10/2005 al 26/03/2009 ,

p. iva ,
proprietà 1/1

Compravendita
Notaio Scoccianti Sandro
del 20/10/2005
Rep. 303039

Dal 26/03/2009 al 21/12/2018, Compravendita
p. iva
proprietà 1/1

Notaio Scoccianti Sandro
del 20/10/2005
Rep. 311386

Dal 21/12/2018 al 21/05/2025, Verbale assemblea str.
p. iva
proprietà 1/1

Notaio Ciarletta
del 21/12/2018
Rep. 21929

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima:
La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
L'intestazione risulta corretta

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Via F.lli Cattabeni n. 20 – 60019 Senigallia (AN)
Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005
Mail: simoncellimirco@gmail.com – PEC: m.simoncelli@pecgeometrian.it
P.IVA: - C.F.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009


S C
2 0

Cattabeni 20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 02/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dati identificativi

Comune di Loreto foglio 15 ex particella 517 (ora 527 e 528) + ex particelle originarie 465, 352:

Trascrizioni ex particella 517 ora 527 e 528

- **Atto giudiziario-Decreto di ammissione concordato preventivo** Trascritto a Ancona il 11/09/2023 Reg. gen. 19551 - Reg. part. 13792 Quota: 1/1 A favore di
Contro . con sede in
- Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi.
- **Atto giudiziario-Sentenza liquidazione giudiziale** Trascritta a Ancona il 28/05/2024 Reg. gen. 11113 - Reg. part. 8083 Quota: 1/1 A favore di
Contro con sede in -
Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Iscrizione ex particella 352

- **Atto notarile pubblico-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura credito** Trascritto a Ancona il 25/10/2010 Reg. gen. 23069 Reg. part. 5428 Quota: 1/1 A favore di
Contro con sede in - Rogante Notaio Grassi
Antonino, Atto notarile pubblico del 20/10/2010 Rep. n. 87493/28510.

Si consiglia comunque di eseguire una ricerca più approfondita per mezzo di una relazione notarile o altro strumento, se ritenuto opportuno, prima dell'eventuale vendita, in quanto i dati sopra elencati potrebbero subire variazioni nel tempo; il sottoscritto si solleva da eventuali responsabilità in merito alla correttezza dei dati e/o di eventuali mancanze o aggiornamenti degli stessi.


S C
2 0

Cattabeni 20

Dati identificativi

Comune di Loreto foglio 15 particella 457 + ex particella originaria 33:

Trascrizioni ex particella 457 (ora particella 525)

• **Atto giudiziario-Decreto di ammissione concordato preventivo** Trascritto a Ancona il 11/09/2023 Reg. gen. 19551 - Reg. part. 13792 Quota: 1/1 A favore di Contro . con sede in c.f.: - Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi.

• **Atto giudiziario-Sentenza liquidazione giudiziale** Trascritta a Ancona il 28/05/2024 Reg. gen. 11113 - Reg. part. 8083 Quota: 1/1 A favore di Contro con sede in - Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Iscrizione ex particella 33

• **Atto notarile pubblico-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura credito** Trascritto a Ancona il 25/10/2010 Reg. gen. 23069 Reg. part. 5428 Quota: 1/1 A favore di Contro con sede in - Rogante Notaio Grassi Antonino, Atto notarile pubblico del 20/10/2010 Rep. n. 87493/28510.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area edificabile oggetto di stima è destinata allo sviluppo di una superficie a destinazione commerciale, è compresa all'interno di una più vasta area, sempre edificabile, avente destinazione commerciale-ricettiva, denominata PL26R1. Si precisa che prima di un eventuale passaggio di proprietà andrà richiesto al Comune di Loreto il relativo certificato di destinazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali, trattandosi di un terreno

STIMA

Il valore commerciale verrà determinato per la sola porzione di area edificabile commerciale pari a mq. 6.216,00 in quanto la restante area di mq. 2.358, come già citato in precedenza, dovrà essere adibita a parcheggio pubblico da cedere al Comune di Loreto, pertanto il sottoscritto attribuirà un valore pari a zero a detta area. Il valore di stima, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, morfologia, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la destinazione a commerciale che è realizzabile su dette aree ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Area edificabile commerciale (PL26R1) ubicata a Loreto (AN) – Loc. Le Grotte, costituita dalle porzioni identificate come foglio 15 mappale 527 e 525 oltre area da adibire a parcheggio previsto in cessione identificata con il mappale 528.

Area edificabile, a destinazione commerciale, all'interno di una più ampia area commerciale-ricettiva, denominata PL26R1, identificata al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 527 e 525 e particella 528 (parcheggio in cessione), avente consistenza pari a circa mq. 6.216,00 mq. per quanto concerne l'area edificabile commerciale e mq. 2.358,00 riguardante l'area da adibire a parcheggio da cedere al quale non sarà attribuito alcun valore.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €. 620.000,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprendivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di coltura, funzionalità, possesso, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere considerato mediamente in circa €. 100,00 per immobili di questo genere con destinazione commerciale/ricettiva. Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il

S C
2 0

Cattabeni 20

sottoscritto CTU ha determinato, in via cautelativa, pari ad €. 100,00, mediando i valori reperiti tramite le suddette fonti, valutando il terreno edificabile tenendo in considerazione il fatto che detta porzione sarà da destinarsi a commerciale, quindi escludendo dal valore tutto ciò che riguarda eventuali oneri, contributi, opere di urbanizzazione nonché tutte le relative spese ed altri oneri annessi alla futura edificazione:

Identificativo o corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Porzioni di terreno Loreto (AN) – Loc. Grotte, piano T	6.216,00 mq	100,00 €/mq	€ 621.600,00	100,00%	€ 621.600,00

All'area parcheggio da cedere di mq. 2.358 il
sottoscritto attribuisce un valore pari a "zero"

Valore di stima arrotondato:

€ 620.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da informazioni assunte c/o il Comune di Loreto – IV Settore Governo del Territorio, si è dedotto che è stato approvato il progetto per la costruzione di un edificio commerciale di circa mq. 1.974 del quale, (pratica edilizia n. 2022/386) per il ritiro del Titolo Unico, saranno da eseguire i seguenti versamenti a favore del Comune di Loreto:

€. 103.214,45 per contributo su costo di costruzione;

€. 60.910,43 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La proprietà riferisce al sottoscritto Stimatore che: per la realizzazione delle restanti opere di urbanizzazione è stato previsto un costo pari a circa €. 123.230,59; le spese di progettazione ed oneri vari ammontano a circa €. 60.000,00.

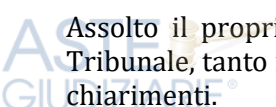
In funzione della pec ricevuta in data 26/03/2025 da parte di ed esaminata la documentazione urbanistica inerente il piano di lottizzazione "PL26R1" è emerso che con nota prot. n. 1022 del 05/04/2011, soggetto gestore del servizio pubblico di distribuzione gas metano del Comune di Loreto, la stessa esprimeva parere favorevole con prescrizioni.

In sostanza, a carico della , vi era la realizzazione della condotta gas metano mancante per la chiusura in anello della rete nel Comune di Loreto tra le località Pizzardeto e Le Grotte.

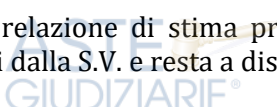
Detta opera è stata quantificata in €. 54.000,00 e la stessa si è resa disponibile ad eseguire i suddetti lavori in proprio o mediante ditta esecutrice selezionata, previo pagamento di detto importo.


S C
2 0

Cattabeni 20



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Senigallia, lì 21/05/2025



L'Esperto Stimatore
Geom. Simoncelli Mirco



ELENCO ALLEGATI:

N. 1 - Mappa e visure catastali;



N. 2 - Documentazione fotografica.

