



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 IMMOBILI IN PROPRIETA'

* * * * *

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




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 (artt. 129, c. 2 e 216 CCII) .

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 6** – Porzione di area edificabile residenziale (PL22BIS) ubicata in Comune di Loreto (AN) – Loc. Le Grotte

DESCRIZIONE - LOTTO N° 6

Trattasi di una porzione di area edificabile residenziale denominata PL22BIS, a destinazione residenziale e facente di un più ampio contesto in corso di lottizzazione che comprende anche altre funzioni tra cui: commerciale, artigianale e ricettiva. L'area è ubicata nel Comune di Loreto, in loc. Grotte, a ridosso di via Paolo Borsellino e via Giovanni Falcone. L'area è in una posizione periferica rispetto al centro abitato di Loreto ma comunque facilmente raggiungibile vista la prossimità sia della S.S. 16 Adriatica e del casello autostradale. Su detta area sono già state realizzate gran parte delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione stipulata tra il Comune di Loreto e la proprietà (circa il 75%). Dal punto di vista urbanistico l'area ricade all'interno di una zona di espansione C, che secondo quanto riportato in convenzione permette lo sviluppo complessivo di una cubatura pari a 40.000 mc, di cui 8.290 mc sono già stati edificati, 2.100 mc sono stati ceduti, ne restano 29.610 mc da cui 9.870 mq sviluppabili.

LOTTO N° 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** – Porzione di area edificabile residenziale (PL22BIS) ubicata a Loreto (AN) – Loc. Le Grotte.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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: 02186890428 - C.F.: SMN MRC 78B18 I608X

SC
20

Cattabeni 20

CONFINI

L'immobile confina con strade comunali su un lato e stessa proprietà su altri lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Area edificabile	65.352,00 mq	1	65.352,00 mq	T
Superficie convenzionale complessiva:			65.352,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi

Dati di classamento

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
15	407	Seminativo	2	5.889 mq	€. 31,93	€. 34,98
15	408	Seminativo	2	266 mq	€. 1,44	€. 1,58
15	409	Seminativo	2	13.804 mq.	€. 74,86	€. 81,99
15	410	Seminativo	2	154 mq.	€. 0,84	€. 0,91
15	411	Seminativo	2	1.161 mq.	€. 6,306	€. 6,90
15	412	Seminativo	2	261 mq.	€. 1,42	€. 1,55
15	413	Seminativo	2	5.158 mq.	€. 27,97	€. 30,63
15	414	Seminativo	2	4.000 mq.	€. 9,10	€. 10,71
15	415	Seminativo	2	121 mq.	€. 0,66	€. 0,72
15	416	Seminativo	2	3.881 mq.	€. 21,05	€. 23,05
15	417	Seminativo	2	520 mq.	€. 2,82	€. 3,09
15	418	Seminativo	2	4.266 mq.	€. 23,13	€. 25,34
15	419	Seminativo	2	107 mq.	€. 0,58	€. 0,64

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: 02186890428 - C.F.: SMN MRC 78B18 I608X

SC
20

Cattabeni 20

15	420	Seminativo	2	162 mq.	€. 0,88	€. 0,96
15	421	Seminativo	2	1.004 mq.	€. 5,44	€. 5,96
15	423	Seminativo	2	2.324 mq.	€. 12,60	€. 13,80
15	428	Seminativo	2	289 mq.	€. 1,57	€. 1,72
15	429	Seminativo	2	1.094 mq.	€. 5,93	€. 6,50
15	435	Seminativo	2	600 mq.	€. 3,25	€. 3,56
15	436	Seminativo	2	242 mq.	€. 1,31	€. 1,44
15	437	Seminativo	2	3.662 mq.	€. 19,86	€. 21,75
15	490	Seminativo	2	4.476 mq.	€. 24,27	€. 26,58
15	511	Seminativo	2	6.290 mq.	€. 34,11	€. 37,36
15	512	Seminativo	2	4.270 mq.	€. 23,16	€. 25,36
15	513	Seminativo	2	992 mq.	€. 5,38	€. 5,89
15	514	Seminativo	2	251 mq.	€. 1,36	€. 1,49
15	515	Seminativo	2	98 mq.	€. 0,53	€. 0,58
15	516	Seminativo	2	11 mq.	€. 0,06	€. 0,07

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

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. Da approfondimenti svolti c/o l'ufficio tecnico del Comune di Loreto è risultato che la convenzione stipulata con il Comune di Loreto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, risulta scaduta, così come anche le polizze fidejussorie presentate al Comune a garanzia delle opere suddette

SC
20

Cattabeni 20

STATO CONSERVATIVO

.I terreni risultano ad oggi incolti.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area edificabile oggetto della presente perizia di mq. 65.352,00, è posta all'interno del PL22BIS del Comune di Loreto, a vocazione residenziale. 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 407,408,409,410,411,412,413, 414,415,416,417,418,419,420,421,423,428,429,435,436,437,490,511,512,513,514,515,516.

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

proprietà 1/1


S C
2 0

Cattabeni 20

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

proprietà 1/1


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

Dal 26/03/2009 al 21/12/2018

proprietà 1/1


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

Dal 21/12/2018 al 02/07/2024

proprietà 1/1


Verbale assemblea str.
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


Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 30/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dati identificativi

Comune di Loreto foglio 15 particelle 407,408,409,410,411,412,413,
414,415,416,417,418,419,420,421,423,428,429,435,436,437,490,511,512,513,514,515,516.

Trascrizioni

- 
- 
- **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 l 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
Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi.



Iscrizioni

• **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
Contrc
Antonino, Atto notarile pubblico del 20/10/2010 Rep. n. 87493/28510. – Rogante Notaio Grassi

NORMATIVA URBANISTICA

L'area edificabile oggetto di stima è destinata allo sviluppo residenziale avente quindi tale destinazione ed è denominata PL22BIS nel vigente PRG del Comune di Loreto. 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 dell'area edificabile oggetto della presente 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 residenziale, infine la situazione del mercato 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 così costituito:

• **Lotto N° 6** – Area edificabile residenziale (PL22BIS) ubicata a Loreto (AN) – Loc. Le Grotte, di 65.352,00 mq. circa, costituita dalle porzioni identificate come foglio 15 mappali 407,408,409,410,411,412,413,414,415,416,417,418,419,420,421,423,428,429,435,436,437,490, 511,512,513,514,515,516.

Area edificabile, a destinazione residenziale PL22BIS, identificata al catasto Terreni - Fg. 15 mappali 407,408,409,410,411,412,413,414,415,416,417,418,419,420,421,423,428,429,435,436,437,490, 511,512,513,514,515,516, avente consistenza pari a circa mq. 65.352,00 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: €. 3.790.000,00

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 omnicomprensivo 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 €. 60,00/mq per immobili di questo genere con destinazione residenziale. 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 sottoscritto CTU ha determinato, in via cautelativa, pari ad €. 58,00/mq, mediando i valori reperiti tramite le suddette fonti, valutando il terreno edificabile tenendo in considerazione il fatto che detta area sarà da destinarsi a residenziale, quindi escludendo dal valore tutto ciò che riguarda eventuali oneri, contributi, opere di urbanizzazione nonché tutte le relative spese ed altri oneri annessi alle future edificazioni:

Identificativo o corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 6 – Area edificabile residenziale Loreto (AN) – Loc. Grotte, piano T	65.352,00 mq	58,00 €/mq	€ 3.790.416,00	100,00%	€ 3.790.416,00

Valore di stima: € 3.790.416,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da approfondimenti svolti c/o l'ufficio tecnico del Comune di Loreto è risultato che la convenzione stipulata con il Comune di Loreto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, risulta scaduta, così come anche le polizze fidejussorie presentate al Comune a garanzia delle opere suddette.

Da informazioni assunte c/o il Comune di Loreto – IV Settore Governo del Territorio, si è dedotto che per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria, queste ammontano ad €. 243.022,89 mentre


S C
2 0

Cattabeni 20

le opere di urbanizzazione secondaria ammontano ad €. 315.030,08. L'entità delle opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune di Loreto ed integralmente a carico del soggetto attuatore, è superiore all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria stabilita dalle tabelle parametriche del Comune di Loreto, pertanto, alla stipula della convenzione, le aree delle opere secondarie (strade, rotatoria, sottopasso, parco di quartiere....) verranno scomputate dal contributo di costruzione secondo la pratica giuridica vigente.

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 società _____ si è resa disponibile ad eseguire i suddetti lavori in proprio o mediante ditta esecutrice selezionata, previo pagamento di detto importo.

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 18/08/2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Simoncelli Mirco



ELENCO ALLEGATI:

N. 1 - Mappa catastale e visure;

N. 2 - Scheda generale P.R.G. e tabella conteggio oneri rilasciata dal Comune di Loreto;

N. 3 - Ispezioni ipotecarie;

N. 4 - Documentazione fotografica.

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: 02186890428 - C.F.: SMN MRC 78B18 I608X