

Geom. Mirco Simoncelli

Studio

SC
20

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 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.

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

Studio

SC
20

Cattabeni 20

Geom. Mirco Simoncelli

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@pecgeometrician.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° 7** – Porzione di area edificabile commerciale-ricettiva (PL26R1) ubicata a Loreto (AN) – Loc. Le Grotte;

DESCRIZIONE - LOTTO N° 7

Trattasi di una porzione di area edificabile di mq. 62.267,00 circa , a destinazione 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. Si precisa che con precedente perizia di stima è stata stralciata una porzione pari a circa 8.754,00 mq. da destinare esclusivamente ad un edificio commerciale e che quindi la superficie totale di mq. 62.267 circa è il residuo, detratta detta porzione; segue che l'edificio commerciale previsto nella porzione di cui alla precedente perizia misura una superficie pari a circa mq. 1.974,00 circa da detrarre quindi dai totali previsti dal piano.
Oltre all'area di cui sopra fa parte del presente lotto anche una cabina elettrica realizzata a servizio dell'area edificabile.

LOTTO N° 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** – Porzione di area edificabile commerciale-ricettiva (PL26R1) ubicata a Loreto (AN) – Loc. Le Grotte, oltre a cabina elettrica il tutto di proprietà . (Proprietà 1/1)

Si precisa la cabina elettrica non sarà considerata ai fini della stima in quanto trattasi di un locale tecnico a servizio dell'area edificabile.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di stima, appartengono 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@pecgeometrician.it

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

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	62.267,00 mq	1	62.267,00 mq	T
Superficie convenzionale complessiva:			62.267,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
15	526	Seminativo	3	25.575 mq	€. 112,27	€. 132,08
15	524	Seminativo	3	678 mq	€. 2,98	€. 3,50
15	171	Seminativo	3	100 mq	€. 0,44	€. 0,52
15	173	Vigneto	2	1.230 mq.	€. 11,43	€. 6,99
15	354	Seminativo	3	105 mq.	€. 0,46	€. 0,54
15	355	Seminativo	3	3.198 mq.	€. 14,04	€. 16,52
15	357	Seminativo	3	578 mq.	€. 2,54	€. 2,99
15	358	Seminativo	3	2.073 mq.	€. 9,10	€. 10,71
15	458	Seminativo	3	30 mq.	€. 0,13	€. 0,15
15	459	Seminativo	2	2.250 mq.	€. 12,20	€. 13,36
15	460	Seminativo	2	695 mq.	€. 3,77	€. 4,13
15	461	Seminativo	2	6.685 mq.	€. 36,25	€. 39,70
15	463	Seminativo	3	1.820 mq.	€. 7,99	€. 9,40

Dati di classamento

Geom. Mirco Simoncelli

Studio

SC
20

Cattabeni 20

15	464	Seminativo	3	485 mq.	€. 2,13	€. 2,50
15	483	Seminativo	3	1.313 mq.	€. 5,76	€. 6,78
15	484	Seminativo	3	1.275 mq.	€. 5,60	€. 6,58
15	504	Seminativo	3	486 mq.	€. 2,13	€. 2,51
15	505	Seminativo	3	78 mq.	€. 0,34	€. 0,40
15	506	Seminativo	3	12.450 mq.	€. 54,65	€. 64,30
15	507	Seminativo	3	368 mq.	€. 1,62	€. 1,90
15	508	Seminativo	3	38 mq.	€. 0,17	€. 0,20
15	509	Seminativo	3	34 mq.	€. 0,15	€. 0,18
15	510	Seminativo	3	42 mq.	€. 0,18	€. 0,22
15	518	Seminativo	3	274 mq.	€. 1,20	€. 1,42
15	519	Seminativo	3	347 mq.	€. 1,52	€. 1,79
15	520	Seminativo	3	60 mq.	€. 0,26	€. 0,31

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste ancora corrispondenza catastale in quanto detta area sarà da individuare meglio con frazionamento catastale.

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale	
15	485	1	D/1			€.	124,00
15	485	2	D/1			€.	124,00
15	485	3	D/1			€.	124,00

Geom. Mirco Simoncelli

Studio

SC
20

Cattabeni 20

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.

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. 62.267,00 è posta all'interno del PL26R1 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	particella	171,173,354,355,357,358,524,
458,459,460,461,463,464,483,484,485,504,505,506,507,508,509,510,526,518,519,520						

Periodo

Proprietà

Atti

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

proprietà 1/1

Impianto meccanografico

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

Geom. Mirco Simoncelli

Studio

SC
20

Cattabeni 20

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

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

proprietà 1/1

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

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

proprietà 1/1

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

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

proprietà 1/1

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

Verbale assemblea str.
Notaio Ciarletta
del 21/12/2018
Rep. 21929

proprietà 1/1

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	171,173,354,355,357,358,524,
458,459,460,461,463,464,483,484,485,504,505,506,507,508,509,510,526,518,519,520						+ ex particelle
originarie						

Studio

SC
20

Cattabeni 20

Geom. Mirco Simoncelli

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
- Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi. „ con sede in

• **Atto giudiziario-Sentenza liquidazione giudiziale** Trascritta a Ancona il 28/05/2024 Reg. gen. 11113 - Reg. part. 8083 Quota: 1/1 A favore di
, Contr
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
Contro
Antonino, Atto notarile pubblico del 20/10/2010 Rep. n. 87493/28510.
- Rogante Notaio Grassi

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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area edificabile oggetto di stima è destinata allo sviluppo commerciale-ricettivo 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 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 commerciale-ricettiva 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

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

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° 7** - Area edificabile commerciale-ricettiva (PL26R1) ubicata a Loreto (AN) - Loc. Le Grotte, di 62.267,00 mq. circa, costituita dalle porzioni identificate come foglio 15 mappali 171,173,354,355,357,358,524,458,459,460,461,463,464,483,484,485(cabinaEnel),504,505,506,507,508,509,510, 526,518,519,520 + ex particelle originarie.

Area edificabile a destinazione commerciale-ricettiva denominata PL26R1, identificata al catasto Terreni al foglio 15 mappali 171,173,354,355,357,358,524,458,459,460,461,463,464,483,484,485(cabinaEnel),504,505,506,507,508,509,510, 526,518,519,520, avente consistenza pari a circa mq. 62.267,00 mq. oltre cabina elettrica di pertinenza con il mappale 485 sub. 1,2,3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: €. 2.117.078,00

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 €. 35,00/mq 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 sottoscritto CTU ha determinato, in via cautelativa, pari ad €. 34,00/mq, 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-ricettiva, 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 corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 7 - Porzioni di terreno Loreto (AN) - Loc. Grotte, piano T	62.267,00 mq	34,00 €/mq	€ 2.117.078,00	100,00%	€ 2.117.078,00

Valore di stima:

€ 2.117.078,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che con precedente perizia di stima è stata stralciata una porzione pari a circa 8.754,00 mq. da destinare esclusivamente ad un edificio commerciale e che quindi la superficie totale di mq. 62.267,00 circa è il residuo, detratta detta porzione; segue che l'edificio commerciale previsto nella precedente perizia misura una superficie pari a circa mq. 1.974,00 circa da detrarre quindi dai totali previsti dal piano.

Infine, 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 €. 48.968,37 mentre le opere di urbanizzazione secondaria ammontano ad €. 53.723,79 oltre alla maggiorazione per imprevisti pari ad €. 20.538,43.

In funzione della pec ricevuta in data 26/03/2025 da parte di ed esaminata la documentazione urbanistica inerente il piano di lottizzazione "PL20011 e 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.