

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Estimatore Ing. Braccacini Sara

Fallimento **** *Omissis* **** – Reg. Fall. N°66/2023

INCARICO

La sottoscritta Ing. Braccacini Sara, con studio in Via Acquasanta 19g - 60030 – San Marcello (AN), email sara.braccacini@libero.it, PEC sara.braccacini@ingpec.eu, Cell. 333 1879773, veniva nominata consulente in data 02/01/2024 per la Stima del bene in liquidazione relativo al fallimento in oggetto.

PREMESSA

Il bene oggetto della presente Stima è costituito da:

Nel Comune **SAN PAOLO DI JESI**

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato nel Comune di San Paolo di Jesi (AN) – C.T. Foglio 9, Particella 636 - Seminativo arborato.

LOTTO 1 - UNICO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, **Particella 636** Seminativo Arborato.

Il bene n. 1 è costituito da un terreno edificabile identificato catastalmente come Seminativo arborato.

Il terreno si trova a meno di un chilometro dal centro Storico di San Paolo di Jesi.

Lo si raggiunge imboccando una traversa (Via Castellaro) posta sulla dx di Via Peschereccia percorrendola in direzione centro storico.

Il lotto di terreno ha pianta a forma irregolare con accesso dalla rotatoria posta a sud dello stesso, si trova all'interno di una lottizzazione denominata "Castellaro" in una zona residenziale, perimetralmente è parzialmente delimitato da recinzioni private. Riferimento foto Allegato n. 2.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITA'

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, **Particella 636**

L'immobile oggetto di stima, appartiene a:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale/Partita IVA: **** **Omissis** ****

sede in **** **Omissis** ****

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, **Particella 636**

Il terreno confina:

a Nord con i sub 458-312-31 e 260 di altra proprietà tutti soggetti privati;

a Sud con i sub 634-637 e 635 di altra proprietà tutti soggetti privati;

a Ovest con i sub 260-420 e 419 di terza proprietà tutti soggetti privati;

a Est con i sub 458-228 e 634 di proprietà comunale ed in sub 318 di altra proprietà soggetto privato.

(Si chiarisce che la rotatoria di accesso, sub 635 risulta di proprietà comunale, vale lo stesso anche per la strada che conduce alla lottizzazione).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, **Particella 636**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Seminativo Arborato	2781,00 mq	2781,00 mq	1,00	2781,00 mq
Totale superficie convenzionale				2781,00 mq

Nell'allegato n.1 Individuazione bene, graficamente si riporta l'estratto di mappa con il Bene 1 identificato con il colore blu.

La proprietà è costituita da un terreno di forma irregolare; il lotto risulta leggermente in pendenza. Dall'accesso posto sulla nuova piccola rotatoria il lotto inizia a scendere con declivio verso Nord ovvero verso la sottostante Via Peschereccia.

Allo stato attuale risulta incolto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Al 11/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 456, Sub.- Porz- Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl.4, Superficie (mq) 10679 Reddito Dominicale Lire 90.772 Reddito Agrario Lire 69.414
Dal 11/07/1995 al 14/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 457, Sub.- Porz- Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl.4, Superficie (mq) 9624 Reddito Dominicale Lire 81.804 Reddito Agrario Lire 62.556
Dal 14/07/2000 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 457, Sub.- Porz- Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl.4, Superficie (mq) 9624 Reddito Dominicale € 42,25 Reddito Agrario € 32,31
Dal 31/07/2007 al 12/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 603, Sub.- Porz- Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl.4, Superficie (mq) 9507 Reddito Dominicale € 41,73 Reddito Agrario € 31,914
Dal 12/09/2007 al 12/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 636, Sub.- Porz- Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl.4, Superficie (mq) 2781 Reddito Dominicale € 12,21 Reddito Agrario € 9,34
Dal 12/10/2009 al 24/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 636, Sub.- Porz- Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl.4, Superficie (mq) 2781 Reddito Dominicale € 12,21 Reddito Agrario € 9,34

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, Particella 636

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	636			Seminativo Arborato	4	2781 mq	12,21 €	9,34 €	

La cronistoria catastale è riportata nella visura storica Allegato 03

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

Dal sopralluogo effettuato non si riscontrata la corrispondenza tra la Classe/Qualità ed il reale utilizzo.

L'area identificata come Seminativa arborata risulta un terreno incolto, con alcune piante sparse.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, Particella 636

La proprietà costituita dal terreno si presenta parzialmente delimitata da una recinzione e si presenta in condizioni normali e risulta incolto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti in possesso della procedura e vi è congruenza, al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PARTI COMUNI E SERVITU'

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, Particella 636

Non sono presenti parti comuni.

Non si è a conoscenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, Particella 636

Si tratta di un terreno edificabile. (Vedi Allegato 4 Certificato di Destinazione Urbanistica)

La proprietà è identificata nel PRG del Comune di San Paolo di Jesi in ZONA "C1" – ZONA MISTA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CASTELLARO – LOTTO 7 - Art. 18.1 delle N.T.A. (NTA PDR del Castellaro).

In tale zona sono previste le destinazioni d'uso residenziali, comprese quelle ricettive, unitamente ai servizi ed alle attrezzature a questi complementari, quali:

- Esercizi commerciali di prima necessità;
- Artigianato di servizio;
- Pubblici esercizi;
- Attrezzature civiche, assistenziali, sanitarie, religiose;
- Uffici amm.vi pubblici e privati.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- strade pubbliche: larghezza minima ml 7,00
- marciapiedi: larghezza minima ml 1,50
- lotto minimo: mq 600
- tipo edilizio: casa isolata, casa a schiera, casa in linea;
- **indice di edificabilità fondiaria: 2 mc/mq max;**
- **indice di copertura: 35% della Sf**
- **indice di utilizzazione fondiaria: 65% della Sf;**
- altezza max: ml 7,50;
- numero max dei piani abitabili: 3;
- distacco minimo tra edifici: ml 10,00
- distacco minimo dai confini: ml 5,00;
- E' consentita la costruzione a confine dei lotti mediante accordo tra i proprietari confinanti;
- E' consentita la costruzione a confine del comparto sul perimetro della lottizzazione contermina con le altre zone omogenee, mediante accordo tra i proprietari confinanti;
- E' consentita la nuova perimetrazione della "Lottizzazione Castellaro" zona C1, che viene modificata per inglobare alla stessa il lotto residuo di mq. 254 (ex B1). E' possibile accorpare tale area con il lotto della lottizzazione 6/b1 confinante, lasciando inalterati sia lo standard della lottizzazione che i rispettivi indici e parametri urbanistici del lotto 6/b1;
- autorimesse o park privati: 1 mq/ 10 mc di volume edificato;
- indice di piantumazione: 1 essenza di medio fusto e 2 arbusti ogni 100 mq di Sf.
- pendenza max della copertura: 35%

Nell'elaborato grafico (Allegato 5 – Individuazione PRG) si riporta una sovrapposizione dell'estratto di mappa della proprietà stimata con lo stralcio del PRG dove si individua la tipologia della zona urbanistica e viene individuata la relativa superficie corrispondente edificabile. Per la zona C1 è prevista l'attuazione diretta degli interventi. L'area NON è interessata da vincoli paesaggistici e territoriali.

Per quanto riguarda la pericolosità geologica-geomorfologica e idrogeologica, la Carta del Rischio Idrogeologico dei bacini di rilievo Regione Marche, alla Tav. RI 37 d, mostra l'area non colorata/segnalata, pertanto come non a rischio di frane, valanghe ed esondazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, Particella 636

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, Particella 636**

L'elenco delle proprietà antecedenti all'attuale sono riportate nell'Allegato 3 Visura storica immobile.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1992 al 14/07/2000	**** Omissis ****	ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ DI ALLOGGIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Montali	29/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	10/11/1992	17171	11523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2000 al 04/11/2009	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Montali	14/07/2000	63589	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Conservatoria di Ancona	21/07/2000	9388	
		Registrazione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/10/2009 al 07/08/2015	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Olmi		2349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	04/11/2009	24138	13986
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda il lotto oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ELENCO FORMALITA'

Dalla visura ipotecaria richiesta alla Direzione Provinciale di Ancona il 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni:

1—ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SPECIE Atto Esecutivo o Cautelare
Trascritto a ANCONA il 04/11/2009
Reg. gen. 24138 - Reg. part. 13986
Quota: 1/1
A favore di ***** **Omissis** *****
Contro - ***** **Omissis** *****
Contro - ***** **Omissis** *****

2- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SPECIE Atto Esecutivo o Cautelare
Trascritto a ANCONA il 17/05/2013
Reg. gen. 8435 - Reg. part. 5546
Quota: 1/1
A favore di ***** **Omissis** *****
Contro ***** **Omissis** *****

3- SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

SPECIE Atto Giudiziario
Trascritto a ANCONA il 07/11/2023
Reg. gen. 24228 - Reg. part. 17101
Quota: 1/1
A favore di ***** **Omissis** *****
Contro ***** **Omissis** *****

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, Particella 636

Si riscontra la regolarità edilizia in quanto trattasi di un terreno edificabile libero non ancora edificato.

STIMA

Il valore commerciale dei beni stimati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione della proprietà, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il metodo di stima utilizzato è il metodo diretto che consente di determinare il valore del terreno edificabile a mq in funzione del valore di mercato dell'edificando a metro quadrato.

Nota l'estensione del lotto e della sua destinazione urbanistica è possibile ricavare la potenzialità edificatoria e cioè il costruendo. Il valore economico dell'area sarà dunque una percentuale del prezzo dell'edificando. (Vedi Allegato 7)

Nel caso in parola tale indice percentuale è stato assunto pari al 10% del valore medio di un nuovo edificio residenziale.

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 6) per l'anno 2023 - Semestre 1 nel Comune di San Paolo di Jesi (AN) in Fascia/zona Centrale/CAPOLUOGO con Codice zona B1, Microzona 1 a Tipologia Prevalente Abitazioni civili con Destinazione Residenziale viene indicato come valore di mercato per le abitazioni civili in stato conservativo normale di cui trattasi i valori: min=590€/mq e max=810€/mq. Considerando una rivalutazione del valore medio $(590+810)/2=700\text{Euro/mq}$ del 30% per ricondurre la valutazione al "nuovo" e analizzando i valori di vendita delle abitazioni similari nella zona si ottiene un valore per l'edificando di € 910/mq (nuova costruzione $700 \times 1,3 = 910\text{€/mq}$).

Dall'estensione del lotto e dall'indice di edificabilità previsto dalle NTA del PRG per ogni tipologia di zona, si stabilisce per il bene quanti mq sia possibile edificare sul terreno oggetto di stima. Per la determinazione del valore del terreno si è attribuita l'incidenza in percentuale del 10% del valore dell'edificando. Pertanto il valore del bene sarà pari a 91,00 € per ogni mq di edificio costruibile, arrotondando si considererà 90,00euro/mq.

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - Foglio 9, Particella 636

Il bene 1 è costituito da un terreno edificabile sgombero.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9 Part. 636 Seminativo arboreo.

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

Il valore commerciale del bene viene calcolato in base alla sua capacità edificatoria secondo le Norme Tecniche Attuative del PRG del comune di San Paolo di Jesi. Si tratta di una zona per l'espansione residenziale con indice di edificabilità pari a 2 mc/mq.

Identificativo corpo	Part. Catastale	Superficie	Destinazione	Uf (mc/mq)	Volume max
BENE 1	636	2781,00 mq	C1	2	5562 mc
ALTEZZA ABITABILE (2.7+0.45)		3.15 ml			
	TOTALE	1765.7mq	Si considera 1750 di Capacità edificatoria		

Nell'allegato 7 viene riportato uno schema di verifica circa la fattibilità edificatoria del bene, si rappresenta un'ipotesi di ingombro di un realizzato di due piani, pertanto la superficie Coperta risulta (1750/2) di 875mq.

Si verificano i requisiti:

$$65\% \text{ Sf} = 0,65 \times 2.781\text{mq} = 1.807,65\text{mq} > 1.750\text{mq}$$

$$\text{Sup.coperta } 35\% \text{ Sf} = 0,35 \times 2.781\text{mq} = 973,35\text{mq} > 875\text{mq}$$

Identificativo corpo	Part. Catastale	SUPERFICIE RESIDENZIALE REALIZZABILE
BENE 1	636	1750 mq

Per ricavare il **Valore Commerciale Complessivo** dell'edificando, si ritiene opportuno considerare l'80% della superficie residenziale realizzabile sopra ottenuta.

Questa riduzione tiene conto del fatto che la volumetria di realizzato di nuova edificazione, deve per normativa prevedere soluzioni tecniche che rispettino i requisiti di legge in termini di sismica, termica ed acustica, requisiti raggiungibili con spessori di murature e solai superiori agli spessori inclusi nel calcolo Della Superficie Utile Lorda.

In questo si comprendono anche i vani comuni di servizio e di distribuzione che si valorizzano con valori di ragguaglio inferiori a 1.

Inoltre anche la progettazione stessa potrebbe per un risultato più soddisfacente e appetibile di vendita non essere spinta fino al massimo della volumetria/superficie realizzabile.

Pertanto procedendo nella valutazione si ha:

SUPERFICIE RESIDENZIALE REALIZZABILE	Coefficiente Riduttivo	SUPERFICIE RESIDENZIALE COMMERCIALE COMPLESSIVA
1750 mq	0,8	1400 mq

Ricapitolando:

Identificativo corpo	Part. Catastale	SUPERFICIE RESIDENZIALE REALIZZABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE REALIZZABILE	Valore unitario	Valore complessivo
BENE 1	636	1.750 mq	1.400 mq	90,0 €/mq	126.000,00 €
	TOTALE				126.000,00 €

Valore di stima del LOTTO 1 - Bene 1 ammonta a € 126.000,00

**corrispondenti ad un valore unitario a metro quadro di Superficie Fondiaria di
45,30Euro/mq.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Ing Sara Braccacini. in assolvimento dell'incarico conferitogli resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Marcello, 04/03/2024

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1:

ALLEGATO n. 01 – Individuazione Bene stimato;

ALLEGATO n. 02 – Documentazione Fotografica;

ALLEGATO n. 03 - Documentazione Catastale;

ALLEGATO n. 04 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATO n. 05 – Individuazione PRG;

ALLEGATO n. 06 – Quotazioni Immobiliari San Paolo di Jesi;

ALLEGATO n. 07 – Fattibilità edificatoria Bene;

ALLEGATO n. 08 – Visura Ipotecaria aggiornata.