

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Fallimentare

**ASTE**  **AGGIORNAMENTO**  
**GIUDIZIARIE.it**  
**STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Fallimento

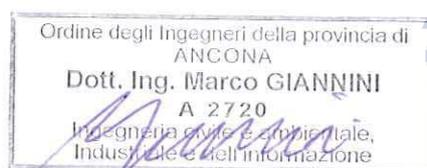
Fallimento: N. 37/10

G.D.: *Dott.sa Willelma MONTEROTTI*

Curatore: *Avv.to Francesco FRADEANI*

**Il Tecnico Incaricato:**

*Dott. Ing. Marco Giannini*



Data: Maggio 2017

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

## 1. PREMESSA

L' Avv.to Francesco FRADEANI, nato a Macerata (MC) il 06/06/1976 e avente studio in Ancona (AN) in P.zza Don Minzoni n. 4, nella veste di Curatore per il fallimento n. 37/10 della

vista l'istanza per l'autorizzazione a servirsi di un coadiutore presentata in data 11/05/2017 al G. D. Dott.ssa Willelma MONTEROTTI, ha incaricato il sottoscritto Ing. Marco GIANNINI, nato in Ancona il 12/02/1976, residente in Ancona in via Colle Verde n. 31, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A 2720 e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Ancona, di redigere una relazione tecnica con lo scopo di aggiornare la stima dei beni immobili già oggetto di perizia estimativa eseguita nel 2010 dal CTU Arch. Pierpaolo PIEROMALDI. Nello specifico, per quanto concerne il metodo di stima, la misurazione analitica delle consistenze, la verifica di eventuali difformità urbanistico-edilizie e di difformità catastali, il sottoscritto si avvale in toto della perizia redatta dal CTU Arch. PIEROMALDI.

Ciò premesso lo scrivente tecnico ha eseguito un accertamento attraverso il sopralluogo svolto in data 16/05/2017 nel corso del quale ha preso visione degli immobili in oggetto e del contesto antropico nel quale sono ubicati, producendo, ove possibile, relativa documentazione fotografica allegata alla presente. Lo stesso ha altresì effettuato indagini tecniche e catastali presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Ancona), estraendo, oltre alla visura per soggetto aggiornata al 13/04/2017 (*vedi allegato 1*), tutte le planimetrie dei fabbricati intestati a

grazie alla delega ricevuta in data 12/04/2017 (*vedi allegati 2, 3, 4, 5, 6*). Infine lo scrivente tecnico ha consultato sia la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. relative al II Semestre 2016 per il Comune di Sassoferrato (*vedi allegato 7*), sia la tabella pubblicata dall'Ufficio del Territorio di Ancona in data 30/03/2016 riportante i valori agricoli medi specifici per ogni coltura nella regione agraria n. 2 comprendente i comuni di Cerreto d'Esi, Fabriano, Genga e Sassoferrato (*vedi allegato 8*).

Il sottoscritto perito incaricato ha redatto quindi la presente relazione di aggiornamento.

## 2. DESCRIZIONE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

La metodologia di stima utilizzata per la redazione del presente aggiornamento ha ripercorso pari passo l'iter utilizzato dal CTU Arch. PIEROMALDI. In particolare:

- Le consistenze dei beni immobili coincidono, previa verifica con i dati presenti nelle visure catastali, con quelle misurate dal CTU;
- Sono stati applicati i medesimi coefficienti correttivi utilizzati dal CTU per le riduzioni del caso;
- Sono stati accolti *sic et simpliciter* i risultati delle indagini amministrative e catastali svolte dal CTU circa la presenza di condoni, idoneità impianti e statica, eventuali difformità e abusi;
- Sono stati aggiornati i prezzi unitari presi a riferimento dal CTU e relativi all'anno 2009, riportando i valori medi al II Semestre 2016.

## 2. TABELLA RIEPILOGATIVA DI STIMA

Di seguito lo scrivente tecnico riporta la tabella riepilogativa di stima dei beni intestati a  
Particolare riguardo è stato posto al titolo di proprietà: alcuni beni infatti sono di proprietà esclusiva, altri sono in regime di comunione dei beni con (quota pari al 50%), alcuni infine risultano ancora legati all'usufrutto da aggiornare della defunta

Inoltre vengono esplicitati i valori unitari aggiornati al II Semestre 2016, in modo tale da agevolare un rapido confronto con la precedente perizia del 2010.

Durante la stesura della perizia in oggetto, sono emerse alcune lievi modifiche, che il sottoscritto ha evidenziato all'interno della tabella:

### - Lotto 1

La Particella n. 24 del Foglio n. 125 è un ENTE URBANO (vedi allegato 9);

### - Lotto 2

La Particella n. 85 del Foglio n. 125 da PRATO è diventato SEMINATIVO e PRATO con relativo aumento di valore riportato nella presente (vedi allegato 1);

### - Lotto 4

La Particella n. 62 del Foglio n. 124 è stata SOPPRESSA (vedi allegato 10);

### - Lotto 8

La Particella n. 442 del Foglio n. 124 è stata creata d'ufficio dal Catasto nel 15/12/2010 (vedi allegato 4);

### - Lotto 19

La Particella n. 541 del Foglio n. 64 è un ENTE URBANO (vedi allegato 11);

### - Lotto 21

Le Particelle n. 86, 187, 234 del Foglio n. 125 da PRATO è diventato SEMINATIVO con relativo aumento di valore riportato nella presente (vedi allegato 1);

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Catasto	Estremi Catastali			Categoria	Valore Unitario	Valore di Stima
				Foglio	Mapp.	Sub			
1	Regime di comunione dei beni	Località Camorri Sassoferrato (AN)	Fabbricati	125	24		Magazzino	790 €/mq	€ 2.970,03
			Terreni	125	24		Ente Urbano		
			Terreni	125	355		Prato		
2	Proprietà con usufrutto da aggiornare	Sassoferrato (AN)	Terreni	125	82		Seminativo Arborato	1,382 €/mq	€ 2.172,50
			Terreni	125	83		Prato	0,60 €/mq	€ 1.020,00
			Terreni	125	84		Seminativo Arborato	1,382 €/mq	€ 5.044,30
			Terreni	125	85		Seminativo/Prato	1,382 €/mq	€ 2.264,70
3	Regime di comunione dei beni	Sassoferrato (AN)	Terreni	125	36		Seminativo Arborato	1,382 €/mq	€ 1.061,38
4	Proprietà esclusiva	Località Coldellanoce, 28 Sassoferrato (AN)	Fabbricati	124	65	1	Magazzino	790 €/mq	€ 216.548,48
			Fabbricati	124	65	2	Magazzino		
			Fabbricati	124	65	3	Civile Abitazione		
			Fabbricati	124	65	4	Magazzino		
			Terreni	124	62		Soppresso		
			Terreni	124	344		Pascolo		
5	Proprietà con usufrutto	Sassoferrato (AN)	Terreni	124	259		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 410,00
6	Proprietà con usufrutto	Sassoferrato (AN)	Terreni	124	260		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 1.191,73

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Catasto	Estremi Catastali			Categoria	Valore Unitario	Valore di Stima
				Foglio	Mapp.	Sub			
7	Regime di comunione dei beni	Sassoferrato (AN)	Terreni	124	26		Pascolo	0,341 €/mq	€ 214,26
			Terreni	124	29		Seminativo	1,382 €/mq	€ 381,43
			Terreni	124	30		Seminativo	1,382 €/mq	€ 404,65
			Terreni	124	246		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 90,30
8	Proprietà esclusiva	Località Coldellanoce Sassoferrato (AN)	Terreni	124	283		Seminativo	297,5 €/mq	€ 20.269,58
			Terreni	124	284		Prato		
			Fabbricati	124	442		Magazzino		
9	Proprietà con usufrutto	Sassoferrato (AN)	Terreni	117	79		Pascolo	0,341 €/mq	€ 1.017,54
			Terreni	117	209		Seminativo Arborato	1,382 €/mq	€ 3.150,96
10	Proprietà esclusiva	Sassoferrato (AN)	Terreni	117	119		Seminativo Arborato	1,382 €/mq	€ 1.459,39
			Terreni	117	118		Seminativo Arborato	1,382 €/mq	€ 3.029,34
			Terreni	117	113		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 274,28
			Terreni	117	112		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 369,90
11	Proprietà esclusiva	Sassoferrato (AN)	Terreni	117	213		Seminativo Arborato (Vigneto)	2,945 €/mq	€ 12.810,75
12	Proprietà con usufrutto	Sassoferrato (AN)	Terreni	116	94		Pascolo Cespuigliato	0,317 €/mq	€ 583,28
13	Regime di comunione dei beni	Sassoferrato (AN)	Terreni	116	171		Seminativo Arborato	1,382 €/mq	€ 78,77

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Catasto	Estremi Catastali			Categoria	Valore Unitario	Valore di Stima
				Foglio	Mapp.	Sub			
14	Proprietà con usufrutto	Sassoferrato (AN)	Terreni	115	101		Pascolo	0,341 €/mq	€ 1.145,76
			Terreni	115	104		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 329,47
	Proprietà esclusiva		Terreni	115	102		Pascolo	0,341 €/mq	€ 1.249,42
			Terreni	115	105		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 115,17
15	Proprietà con usufrutto	Sassoferrato (AN)	Terreni	115	80		Pascolo	0,341 €/mq	€ 1.522,22
16	Regime di comunione dei beni	Sassoferrato (AN)	Terreni	115	121		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 422,40
17	Proprietà esclusiva	Sassoferrato (AN)	Terreni	115	9		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 276,53
			Terreni	115	17		Bosco Ceduo	0,352 €/mq	€ 512,51
			Terreni	115	18		Pascolo	0,341 €/mq	€ 188,23
18	Proprietà esclusiva	Sassoferrato (AN)	Terreni	115	96		Seminativo	1,382 €/mq	€ 4.820,42
19	Proprietà esclusiva	Loc. Frassineta, 51 Sassoferrato (AN)	Fabbricati	64	383	15	Negoziato	1.000 €/mq	€ 141.800,00
			Terreni	64	541		Ente Urbano		

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Catasto	Estremi Catastali			Categoria	Valore Unitario	Valore di Stima
				Foglio	Mapp.	Sub			
20	Proprietà esclusiva	Loc. Frassineta, 51 Sassoferrato (AN)	Fabbricati	64	383	12	Autorimessa	332,5 €/mq	€ 36.296,00

21	Regime di comunione dei beni	Sassoferrato (AN)	Terreni	125	86		Seminativo/Prato	0,60 €/mq	€ 1.912,28
			Terreni	125	187		Seminativo	1,382 €/mq	€ 773,92
	Proprietà esclusiva		Terreni	125	234		Seminativo	1,382 €/mq	€ 4.007,80

<b>TOT</b>	<b>€ 472.189,68</b>
------------	---------------------

### 3. CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, il sottoscritto è ora in grado di esprimere con un buon grado di affidabilità, avendo utilizzato tutti gli strumenti in suo possesso, quello che è il valore più probabile dei beni oggetto della presente perizia. Il valore venale più probabile è pari a € 472.189,68 (euro quattrocentosettantaduemilacentoottantanove, 68).

Il sottoscritto perito, ritiene con la presente relazione, che si compone di 36 pagine più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ancona, 26 Maggio 2017

*In Fede*  
*Il tecnico incaricato*  
(Dott. Ing. Marco Giannini)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it