

TRIBUNALE DI ANCONA

Liquidazioni del Patrimonio nn.1-2/2018

Liquidatore Dott.ssa Marta Giangrisostomi



Perizia di Stima

Appezzamento di Terreno sito a Jesi (AN), via Roncaglia



Incarico

La sottoscritta Ing. Ileana Pirani, con studio in Ancona, Viale della Vittoria n.52, è stata incaricata dalla Dott.ssa Marta Giangrisostomi, Liquidatore delle procedure di Liquidazione del Patrimonio nn.1 e 2/2018, a carico dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], di aggiornare la perizia di stima redatta dal Geom. Mirco Simoncelli in data 08/02/2021 relativa all'appezzamento di terreno ubicato a Jesi (AN) tra via Roncaglia e la ferrovia di cui sono proprietari al 50% e di stimare lo stesso appezzamento di terreno suddiviso in due lotti di vendita.



Premessa

L'appezzamento di terreno da valutare si trova in una zona pianeggiante ed irrigua, vicina al fiume Esino ed è facilmente raggiungibile dalla strada. Date l'ubicazione e la giacitura si presta bene ad essere coltivato anche ad orto, sebbene risulti per la maggior parte di qualità seminativo.

Dati catastali e consistenza

Di seguito si riportano i dati catastali degli immobili oggetto di stima:



Catasto Terreni							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito agrario
53	36	AA	Seminativo	1	1.900 mq	16,68 €	11,78 €
53	36	AB	Seminativo arborato	2	189 mq	1,46 €	1,12 €
53	49		Seminativo	1	2.838 mq	24,92 €	17,59 €
53	50		Seminativo	1	1.821 mq	15,99 €	11,29 €
53	86	AA	Seminativo arborato	5	158 mq	0,65 €	0,65 €
53	86	AB	Pascolo arborato	3	357 mq	0,28 €	0,17 €
53	115	AA	Seminativo	1	800 mq	7,02 €	4,96 €
53	115	AB	Seminativo arborato	3	50 mq	0,31 €	0,26 €
53	117		Pascolo	4	132 mq	0,06 €	0,03 €
53	222		Seminativo	1	5.337 mq	49,86 €	33,08 €
53	270		Seminativo	1	13.682 mq	120,12 €	84,79 €
53	272		Seminativo	1	6.362 mq	55,86 €	39,43 €
53	543	AA	Seminativo	3	228 mq	1,41 €	1,18 €
53	543	AB	Pascolo	4	142 mq	0,07 €	0,03 €
53	544	AA	Seminativo	4	464 mq	4,07 €	2,88 €
53	544	AB	Pascolo	1	148 mq	0,07 €	0,03 €
53	545	AA	Seminativo	1	1.400 mq	12,29 €	8,68 €
53	545	AB	Seminativo arborato	3	1.008 mq	6,25 €	5,21 €
53	546	AA	Seminativo	1	1.300 mq	11,41 €	8,06 €
53	546	AB	Seminativo arborato	3	1.009 mq	6,25 €	5,21 €
53	547	AA	Seminativo	1	1.000 mq	8,78 €	6,20 €
53	547	AB	Seminativo arborato	5	682 mq	2,82 €	2,82 €
53	1321	AA	Seminativo	1	4.100 mq	36 €	25,41 €
53	1321	AB	Seminativo arborato	4	1.597 mq	8,25 €	7,42 €
53	1326		Seminativo	1	2.720 mq	23,88 €	16,86 €
53	1787	AA	Pascolo	4	539 mq	0,25 €	0,11 €
53	1787	AB	Seminativo	1	5.601 mq	49,18 €	34,71 €
53	1789	AA	Pascolo	4	5.018 mq	2,33 €	1,04 €
53	1789	AB	Seminativo arborato	5	4.175 mq	17,25 €	17,25 €
53	1809	AA	Seminativo	1	114 mq	1,00 €	0,71 €
53	1809	AB	Pascolo arborato	3	7 mq	0,01 €	0,01 €
53	1810	AA	Pascolo	4	404 mq	0,19 €	0,08 €
53	1810	AB	Seminativo arborato	4	201 mq	1,04 €	0,93 €
53	1813		Seminativo	1	8.150 mq	71,56 €	50,51 €
53	1815	AA	Seminativo	1	5.346 mq	46,94 €	33,13 €
53	1815	AB	Pascolo	4	81 mq	0,04 €	0,02 €

Normativa urbanistica

Secondo il vigente PRG vigente del Comune di Jesi ([allegato 4](#)), il terreno ricade in zona TR1 - aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art.1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale.

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Le particelle di terreno possono considerarsi, di fatto, un unico vasto appezzamento di terreno della superficie di 79.060 mq, in cui soltanto le particelle 1809,1810,1813 risultano suddivise dall'intero tramite una fascia di terra della larghezza di circa 10 mt costituita dalle particelle 1812-1814 di proprietà terza.

Gli immobili si trovano a Jesi (AN) tra via Roncaglia e la ferrovia, in una zona rurale situata ai margini della zona industriale ad una distanza di circa 700 m dal corso del fiume Esino. Il terreno agricolo è facilmente raggiungibile dalla via pubblica, ha forma regolare, è pianeggiante e dotato di un lago artificiale per l'irrigazione. Oltre al fatto che è irriguo, l'ubicazione e la giacitura lo rendono particolarmente adatto ad essere coltivato anche ad orto, sebbene risulti per la maggior parte di qualità seminativo. La porzione di terreno costituita dalle particelle 1809,1810,1813 ha un'estensione di 8.876 mq, marginale rispetto all'intero, si trova a lato dello stabilimento industriale [REDACTED], e comprende un manufatto destinato a Cabina di trasformazione Enel, autorizzato con Concessione Edilizia n.3 del 08/02/2000 ([allegato 5](#)) richiesta dalla [REDACTED] azienda sulla scia della quale è nata la [REDACTED] sopra citata. La cabina Enel sembra insistere sulla particella 1810, non risulta censita catastalmente e non è riportata nella mappa catastale, nonostante fosse vigente l'obbligo di produrre la denuncia di cambiamento dello stato dei terreni e dei fabbricati in relazione alla costruzione del nuovo fabbricato urbano. Per via della presenza della cabina elettrica, sull'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 1809, 1810, 1813 vi è di fatto una servitù di passaggio passiva per consentire l'accesso al manufatto dall'azienda confinante o dalla strada.

Lotti da valutare

L'appezzamento di terreno da valutare costituisce un lotto unico che a sua volta viene suddiviso in due sublotti come di seguito ([allegato 1](#)):

LOTTO UNICO

SUBLOTTO DI VENDITA A

Il sublotto è composto dai seguenti beni:

Bene n.1 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 1809)

Bene n.2 Appezamento di terreno con cabina enel (foglio 53 particella 1810)

Bene n.3 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 1813)

SUBLOTTO DI VENDITA B

Il sublotto è composto dai seguenti beni:

Bene n.4 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 36)

Bene n.5 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 49)

Bene n.6 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 50)

Bene n.7 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 86)

Bene n.8 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 115)

Bene n.9 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 117)

Bene n.10 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 222)

Bene n.11 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 270)

Bene n.12 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 272)

Bene n.13 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 543)

Bene n.14 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 544)

Bene n.15 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 545)

Bene n.16 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 546)

Bene n.17 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 547)

Bene n.18 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 1321)

Bene n.19 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 1326)

Bene n.20 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 1787)

Bene n.21 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 1789)

Bene n.22 Appezamento di terreno (foglio 53 particella 1815)

STIMA LOTTO UNICO

Trattasi di un vasto appezzamento di terreno ubicato a Jesi (AN) tra via Roncaglia e la ferrovia, in una zona rurale situata ai margini della zona industriale ad una distanza di circa 700 m dal corso del fiume Esino.

Il terreno agricolo ha una superficie di 79.060 mq, è facilmente raggiungibile dalla via pubblica, ha forma regolare, è pianeggiante e dotato di un lago artificiale per l'irrigazione. Oltre al fatto che è irriguo, l'ubicazione e la giacitura lo rendono particolarmente adatto ad essere coltivato anche ad orto, sebbene risulti per la maggior parte di qualità seminativo.

Soltanto le particelle 1809, 1810, 1813, risultano suddivise dall'intero tramite una fascia di terra della larghezza di circa 10 mt costituita dalle particelle 1812-1814 di proprietà terza. Tale porzione di terreno ha un'estensione di 8.876 mq, marginale rispetto all'intero, si trova a lato dello stabilimento industriale [REDACTED], e comprende un manufatto destinato a Cabina di trasformazione Enel, autorizzato con Concessione Edilizia n.3 del 08/02/2000 (allegato 5) richiesta dalla [REDACTED], azienda sulla scia della quale è nata la Getech S.r.l. sopra citata. La cabina Enel sembra insistere sulla particella 1810, non risulta censita catastalmente e non è riportata nella mappa catastale, nonostante fosse vigente l'obbligo di produrre la denuncia di cambiamento dello stato dei terreni e dei fabbricati in relazione alla costruzione del nuovo fabbricato urbano. Per via della presenza della cabina elettrica, sull'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 1809, 1810, 1813 vi è di fatto una servitù di passaggio passiva per consentire l'accesso al manufatto dall'azienda confinante o dalla strada.

Si stima il più probabile valore di mercato del terreno agricolo con il criterio di stima sintetico-comparativo, prendendo a riferimento la qualità seminativo irriguo in quanto si ritiene la più aderente allo stato di fatto del bene. Si precisa che non viene attribuito un valore alla cabina elettrica in quanto è un bene di proprietà dell'utente, probabilmente è una cabina di tipo terminale in cui arriva la linea in media tensione di alimentazione del vicino stabilimento industriale. La superficie coltivabile invece per via della presenza della cabina, viene ridotta di 100 mq considerando la superficie in pianta della cabina ed una fascia di rispetto circostante.

I valori unitari di mercato del terreno agricolo vengono attinti da:

- VAM (Valori Agricoli Medi) della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica per l'anno 2023 un valore

agricolo di €/ha 40.458 per seminativi irrigui nella Regione Agraria n.5 (colline litoranee di Falconara) – Comune di Jesi ([allegato 2](#));

- ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni in relazione alle specifiche caratteristiche (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) che indica un valore agricolo di €/ha 33.210 per il terreno seminativo irriguo ubicato nel Comune di Jesi (AN) ([allegato 3](#)).

Si prende a riferimento il solo valore puntuale estrapolato dalla banca dati di Exeo Edizioni in quanto il Valore Agricolo Medio della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è generico e non prende in considerazione le specifiche caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Il valore unitario di stima viene arrotondato a 3,30 €/mq.

Di seguito vengono riepilogate tutte le particelle che costituiscono l'appezzamento di terreno e calcolata la superficie totale:

LOTTO UNICO		
Foglio	Particella	Superficie
53	36	2.089 mq
53	49	2.838 mq
53	50	1.821 mq
53	86	515 mq
53	115	850 mq
53	117	132 mq
53	222	5.337 mq
53	270	13.682 mq
53	272	6.362 mq
53	543	370 mq
53	544	612 mq
53	545	2.408 mq
53	546	2.309 mq
53	547	1.682 mq
53	1321	5.697 mq
53	1326	2.720 mq
53	1787	6.140 mq
53	1789	9.193 mq
53	1809	121 mq
53	1810	605 mq
53	1813	8.150 mq
53	1815	5.427 mq
Totale		79.060 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie si ottiene un valore di stima pari a:

$$(79.060 \text{ mq} - 100 \text{ mq}) \times 3,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 260.568,00$$

Stima costi accatastamento cabina elettrica:

- oneri professionali per predisposizione pratica di aggiornamento catastale € 1.500

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 1.903,20

€ 260.568,00 - € 1.903,20 = 258.664,80

Valore finale di stima LOTTO UNICO: € 258.000

(euro duecentocinquantottomila/00)



STIMA SUBLOTTO DI VENDITA A

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno ubicato a Jesi (AN) tra via Roncaglia e la ferrovia, in una zona rurale situata ai margini della zona industriale ad una distanza di circa 700 m dal corso del fiume Esino.

Il terreno agricolo ha superficie pari a 8.876 mq, si trova a lato dello stabilimento industriale [REDACTED], e comprende un manufatto destinato a Cabina di trasformazione Enel, autorizzato con Concessione Edilizia n.3 del 08/02/2000 ([allegato 5](#)) richiesta dalla Gennaretti S.p.a., azienda sulla scia della quale è nata la [REDACTED] sopra citata. La cabina Enel sembra insistere sulla particella 1810, non risulta censita catastalmente e non è riportata nella mappa catastale, nonostante fosse vigente l'obbligo di produrre la denuncia di cambiamento dello stato dei terreni e dei fabbricati in relazione alla costruzione del nuovo fabbricato urbano. Per via della presenza della cabina elettrica, sull'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 1809, 1810, 1813 vi è di fatto una servitù di passaggio passiva per consentire l'accesso al manufatto dall'azienda confinante o dalla strada.

Attualmente l'appezzamento di terreno fa parte di una proprietà più ampia in cui è presente un lago artificiale per l'irrigazione. L'ubicazione e la giacitura lo rendono particolarmente adatto ad essere coltivato anche ad orto, sebbene risulti per la maggior parte di qualità seminativo.

Si stima il più probabile valore di mercato del terreno agricolo con il criterio di stima sintetico-comparativo, prendendo a riferimento la qualità seminativo irriguo in quanto si ritiene la più aderente allo stato di fatto del bene. Si precisa che non viene attribuito un valore alla cabina elettrica in quanto è un bene di proprietà dell'utente, probabilmente è una cabina di tipo terminale in cui arriva la linea in media tensione di alimentazione del vicino stabilimento industriale. La superficie coltivabile invece per via della presenza della cabina, viene ridotta di 100 mq considerando la superficie in pianta della cabina ed una fascia di rispetto circostante.

I valori unitari di mercato del terreno agricolo vengono attinti da:

- VAM (Valori Agricoli Medi) della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica per l'anno 2023 un valore agricolo di €/ha 40.458 per seminativi irrigui nella Regione Agraria n.5 (colline litoranee di Falconara) – Comune di Jesi ([allegato 2](#));
- ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE estrapolato dalla banca dati

dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni in relazione alle specifiche caratteristiche (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) che indica un valore agricolo di €/ha 33.210 per il terreno seminativo irriguo ubicato nel Comune di Jesi (AN) ([allegato 3](#)).

Si prende a riferimento il solo valore puntuale estrapolato dalla banca dati di Exeo Edizioni in quanto il Valore Agricolo Medio della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è generico e non prende in considerazione le specifiche caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Il valore unitario di stima viene arrotondato a 3,30 €/mq.

Di seguito vengono riepilogate tutte le particelle che costituiscono l'appezzamento di terreno e calcolata la superficie totale:

LOTTO UNICO		
Foglio	Particella	Superficie
53	1809	121 mq
53	1810	605 mq
53	1813	8.150 mq
Totale		8.876 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie si ottiene un valore di stima pari a:

$$(8.876 \text{ mq} - 100 \text{ mq}) \times 3,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 28.960,80$$

Stima costi accatastamento cabina elettrica:

- oneri professionali per predisposizione pratica di aggiornamento catastale **€ 1.500**

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 1.903,20**

$$\text{€ } 28.960,80 - \text{€ } 1.903,20 = 27.057,60$$

Valore finale di stima SUBLOTTO A: € 27.000

(euro ventisettemila/00)

STIMA SUBLOTTO DI VENDITA B

Trattasi di un vasto appezzamento di terreno ubicato a Jesi (AN) tra via Roncaglia e la ferrovia, in una zona rurale situata ai margini della zona industriale ad una distanza di circa 700 m dal corso del fiume Esino.

Il terreno agricolo ha una superficie di 79.060 mq, è facilmente raggiungibile dalla via pubblica, ha forma regolare, è pianeggiante e dotato di un lago artificiale per l'irrigazione. Oltre al fatto che è irriguo, l'ubicazione e la giacitura lo rendono particolarmente adatto ad essere coltivato anche ad orto, sebbene risulti per la maggior parte di qualità seminativo.

Si stima il più probabile valore di mercato del terreno agricolo con il criterio di stima sintetico-comparativo, prendendo a riferimento la qualità seminativo irriguo in quanto si ritiene la più aderente allo stato di fatto del bene.

I valori unitari di mercato del terreno agricolo vengono attinti da:

- VAM (Valori Agricoli Medi) della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica per l'anno 2023 un valore agricolo di €/ha 40.458 per seminativi irrigui nella Regione Agraria n.5 (colline litoranee di Falconara) – Comune di Jesi ([allegato 2](#));
- ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni in relazione alle specifiche caratteristiche (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) che indica un valore agricolo di €/ha 33.210 per il terreno seminativo irriguo ubicato nel Comune di Jesi (AN) ([allegato 3](#)).

Si prende a riferimento il solo valore puntuale estrapolato dalla banca dati di Exeo Edizioni in quanto il Valore Agricolo Medio della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è generico e non prende in considerazione le specifiche caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Il valore unitario di stima viene arrotondato a 3,30 €/mq.

Di seguito vengono riepilogate tutte le particelle che costituiscono l'appezzamento di terreno e calcolata la superficie totale:

LOTTO UNICO		
Foglio	Particella	Superficie
53	36	2.089 mq
53	49	2.838 mq
53	50	1.821 mq
53	86	515 mq
53	115	850 mq
53	117	132 mq
53	222	5.337 mq
53	270	13.682 mq
53	272	6.362 mq
53	543	370 mq
53	544	612 mq
53	545	2.408 mq
53	546	2.309 mq
53	547	1.682 mq
53	1321	5.697 mq
53	1326	2.720 mq
53	1787	6.140 mq
53	1789	9.193 mq
53	1815	5.427 mq
Totale		70.184 mq



Moltiplicando il valore unitario per la superficie si ottiene un valore di stima pari a:

$$70.184 \text{ mq} \times 3,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 231.607,20$$

Valore finale di stima SUBLOTTO B: € 231.000

(euro duecentotrentunomila/00)



FRAZIONABILITÀ DEL LOTTO

L'appezzamento di terreno è formato da due porzioni di cui una più piccola costituita dagli immobili distinti al foglio 53 particelle 1809, 1810, 1813 (Sublotto A) e l'altra più estesa costituita dagli immobili distinti al foglio 53 particelle 36, 49, 50, 86, 115, 117, 222, 270, 272, 543, 544, 545, 546, 547, 1321, 1326, 1787, 1789, 1815 (Sublotto B). Le due porzioni sono attualmente separate tra loro tramite una fascia di terra della larghezza di circa 10 mt costituita dagli immobili distinti al foglio 53 particelle 1812 e 1814 di proprietà terza.

Si ritiene che il lotto unico sia frazionabile senza alcuna riduzione del valore dei sublotti frazionati rispetto all'intero.

Ancona, 10/07/2024

Ing. Ileana Pirani



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 – Schema Sublotti
- Allegato 2 – Valori Agricoli Medi Agenzia delle Entrate
- Allegato 3 – Valore agricolo puntuale Exeo
- Allegato 4 – Stralcio PRG e NTA
- Allegato 5 – Concessione Edilizia n.3 del 08/02/2000