
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernacchia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto 1.....	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2.....	15
Descrizione	16
Titolarità	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Stato conservativo.....	17
Stato di occupazione	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E.	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30

INCARICO

All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Geom. Bernacchia Alessandro, con studio in Via XXV Aprile, 7 - 60100 - Ancona (AN), email bernacchiaalessandro@gmail.com, PEC alessandro.bernacchia@geopec.it, Tel. 071 204196, Fax 071 2082417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Velluto 46, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.650133492635355, 13.047556630289014)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - STRADA BERARDINELLI SNC, piano T (Coord. Geografiche: 43.72275700530568, 13.193064641621515)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Velluto 46, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un porzione di immobile cielo terra attualmente composta da 6 unita' immobiliari catastali (n° 2 magazzini di cui uno di ampia metratura posto al piano sottostrada, n° 2 appartamenti, n° 1 unita' immobiliare collabente, n° 1 bene comune non censibile). Tale porzione, posta in un fabbricato condominiale di maggior estensione, ha, annessa alla stessa, dei locali grotta posti al piano interrato. La porzione immobiliare stessa, versa in precario stato di conservazione con porzioni di solaio di copertura e di piano crollate, infissi divelti, impianti tecnologici inesistenti. Il fabbricato, di piu' ampia consistenza, nel quale e' ubicata la presente porzione immobiliare, e' un fabbricato storico situato all'interno della cinta muraria del centro storico di Corinaldo con accesso da Vicolo del Quattrocento. tale fabbricato e' denominato "Palazzo Cerreti" sede in passato di un laboratorio artigiano. Corinaldo è situato nell'entroterra di Senigallia, dalla quale dista una ventina di km in direzione sud e sorge alla sommità di un colle sulla riva sinistra del fiume nevola, a un'altitudine di 203 m s.l.m. Il sottoscritto procede nella valutazione e trattazione del compendio immobiliare come unico lotto, nonostante sia suddiviso arbitrariamente in 5 unita' immobiliari, perche' non vi e' traccia, presso l'Ufficio Urbanistica di Corinaldo, di un progetto di frazionamento in piu' unita' immobiliari, con cambio di destinazione d'uso a residenziale, che abbia autorizzato e permesso la presentazione dell'attuale accatastamento. L'unica documentazione urbanistica reperita presso il comune e' la richiesta di un parere preliminare all'intervento, corredata di tutti gli elaborati necessari, per un progetto di restauro frazionamento e cambio d'uso. A tale richiesta, con rilascio di parere favorevole da parte del comune e della soprintendenza, doveva seguire la presentazione di un progetto con richiesta di rilascio di permesso di costruire, mai presentato. Ad oggi quindi, non essendoci elementi atti dimostrare la conformita' urbanistico catastale dell'immobile, si terra' conto del raffronto del mio rilievo con la vecchia planimetria catastale agli atti dell'anno 2008, ad oggi superata dalla denuncia di variazione catastale presentata nell'anno 2020 senza autorizzazione urbanistica. Anche la planimetria del 2008 è stata allegata alla presente perizia.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artigiano con accesso separato dalla via sottostante	303,56 mq	383,02 mq	0,9	306,42 mq	3,44 m	S1
GROTTA	58,15 mq	75,38 mq	0,30	22,61 mq	1,92 m	S2
laboratorio artigiano	157,19 mq	219,43 mq	1	219,43 mq	2,93 m	T
laboratorio artigiano con porzioni di solaio inagibili e crollate	243,13 mq	283,33 mq	0,7	198,33 mq	3,97 m	1
soffitte	100,53 mq	120,66 mq	0,4	48,26 mq	2,07 m	2
Totale superficie convenzionale:				795,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				795,05 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	172	19		C2	2	299	372 mq	231,63 €	S1	
	21	172	20		C2	2	63	70 mq	48,81 €	T	
	21	172	21		A3	2	2.5	52 mq	103,29 €	T	
	21	172	22		A3	2	2.5	52 mq	103,29 €	1	
	21	172	23		F2					1-2	
	21	172	18		E					T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali agli atti non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto sul posto l'unità immobiliare di cui al sub. 19 presenta, al piano interrato, anche dei locali grotta, molto articolati ed estesi, che nella planimetria agli atti non risultano riportati ed accatastati; il subalterno 21 presenta una diversa rappresentazione grafica della planimetria rispetto allo stato dei luoghi, in quanto sul posto, come si può evincere dal rilievo dimensionale da me eseguito ed allegato, vi è una apertura nella muratura portante tra il corridoio condominiale ed il disimpegno dei bagni, inoltre risulta un bagno in più rispetto a l'unico accatastato e vi è un ripostiglio che non risulta nella stessa planimetria. Per ultimo è stata chiusa la porta che metteva in comunicazione il locale "laboratorio 2" con la stanza che al momento del rilievo ho chiamato "laboratorio 3" che è posta prima dei bagni. Per una miglior lettura si faccia riferimento alla planimetria catastale allegata raffrontandola con le tavole di rilievo da me eseguito ed allegato; anche relativamente al subalterno 22, facendo riferimento sempre alla planimetria catastale allegata raffrontata con le tavole di rilievo da me eseguito ed allegate vi è una diversa rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti, rispetto allo stato dei luoghi, in quanto sul posto, vi sono due sole stanze, quelle che io ho chiamato "Laboratorio 7" e "Laboratorio 8", di cui la seconda ("laboratorio 8"), presenta sul posto una scaletta che raccorda la quota di calpestio di questa stanza con la stanza "Laboratorio 9" a quota superiore, mentre, come si può evincere dalla planimetria catastale allegata, nella stanza che io ho chiamato "laboratorio 8" vi è un vano ed un bagno e non è rappresentata la scala suddetta; per ultimo c'è da segnalare che, per i motivi esposti in premessa tale attuale accatastamento eseguito in maniera arbitraria in 5 unità immobiliari uso residenziale senza titolo edilizio autorizzativo è del tutto invalido per cui andrebbe presentato un nuovo accatastamento ripristinando una unica unità immobiliare ad uso laboratorio artigiano (C/3) come era prima dell'ultima variazione catastale presentata nell'anno 2020. In effetti come si può vedere dagli allegati 16 e 17 che riguardano le vecchie planimetrie catastali esistenti agli atti prima dell'ultima variazione dell'anno 2020 (planimetrie che ho preso direttamente in catasto consultando la vecchia busta di partita) l'immobile oggetto di perizia era accatastato come unica unità immobiliare uso laboratorio artigiano con il subalterno 2.

STATO CONSERVATIVO

Come già detto l'immobile cielo terra presenta criticità statiche dovute al crollo di porzioni di solai. Come visibile dalle foto infatti è crollato parte del solaio di copertura sopra al vano scala e parte del solaio di interpiano tra soffitta 3 e laboratorio 9 (vedere elaborato grafico da me allegato e predisposto relativo al rilievo dimensionale eseguito) inoltre la rampa di scala che conduce dal piano primo alle soffitte è in precarie condizioni statiche come anche altre porzioni di solai. Per tali motivi e per garantire la sicurezza dei visitatori dell'immobile su indicazione e autorizzazione del Giudice incaricato per la procedura ho predisposto (che allego come allegato 15) un computo metrico estimativo, sulla base del prezzo regionale Marche per opere edili, per le opere ed i costi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio. Il costo di tali opere comprensivo di Iva, spese tecniche, eventuali imprevisti è stato quantificato in euro 30.033,90. Costo già detratto e di cui si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione, come già detto, è un edificio storico posto nel centro storico di Corinaldo, tale per cui la tipologia costruttiva è con muri portanti in mattoni di laterizio faccia vista, solai di copertura e interpiano misti e di diversa realizzazione, parte sono con travi e tavolato di legno, parte con travi e filetti di legno e pannelle di laterizio, parte (porzione recentemente rifatta) in laterizio con travetti precompressi di cemento armato, mentre al piano seminterrato vi sono delle antiche volte in mattoni faccia vista. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice. I pavimenti sono anch'essi misti, parte in graniglia di marmo, parte in pannelle di laterizio poste di piatto, parte in ceramica. L'immobile è privo di impianti tecnologici. Il tetto che come detto presenta porzioni crollate ha il manto di copertura in coppi di laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/01/2009 - Registro Particolare 249 Registro Generale 416

Pubblico ufficiale SABATINI STEFANO Repertorio 47870/17912 del 18/12/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CORINALDO(AN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/12/2008 Numero di repertorio 47870/17912

Notaio SABATINI STEFANO Codice fiscale SBT SFN 53M23 F697 E

Sede ANCONA (AN)

Immobile n. 1

Comune D007 - CORINALDO (AN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 172 Subalterno 10 (ora sub. 18-19-20-21-22-23)

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E

MESTIERI

Consistenza 712 metri quadri

Indirizzo VIA DEL VELLUTO N. civico 44 46

Piano ST12

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale *****S.R.L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome *****Nome *****

Nato il ***** a *****

Sesso M Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/05/2009 - Registro Particolare 5903 Registro Generale 9959

Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Repertorio 187958/33224 del 30/04/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SENIGALLIA(AN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2013 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 7726

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA - SEZ- DI SENIGALLIA Repertorio 185 del 30/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CORINALDO(AN), SENIGALLIA(AN)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3637 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/04/2013 Numero di repertorio 185

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA - SEZ- DI

SENIGALLIA

Codice fiscale 920 156 50424

Sede SENIGALLIA (AN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 406.412,10 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 400.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente *****

Indirizzo *****

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D007 - CORINALDO (AN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 172 Subalterno 10 (ora sub. 18-19-20-21-22-23)

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E

MESTIERI

Consistenza -

Indirizzo VIA DEL VELLUTO N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale *****

Sede *****

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto *****

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale ***** S.R.L. Sede

Codice fiscale*****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome ***** Nome *****

Nato il ***** a *****

Sesso M Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2014 - Registro Particolare 898 Registro Generale 1264

Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 117517/29849 del 31/01/2014

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in CORINALDO(AN)

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 31/01/2014 Numero di repertorio 117517/29849

Notaio CAFIERO ENRICO Codice fiscale CFR NRC 62P10 F839 H

Sede MONDOLFO (PS)

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobile n. 1

Comune D007 - CORINALDO (AN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 172 Subalterno 10 (ora sub. 18-19-20-21-22-23)

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E

MESTIERI

Consistenza 712 metri quadri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale *****S.R.L. Sede *****

Codice fiscale*****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale ***** S.R.L. Sede

Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

5. ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2015 - Registro Particolare 724 Registro Generale 4311

Pubblico ufficiale ***** S.P.A. Repertorio 3607/9715 del 27/03/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in CORINALDO(AN)

SOGGETTO DEBITORE

Descrizione ALTRO ATTO

Data 27/03/2015 Numero di repertorio 3607/9715

Pubblico ufficiale ***** S.P.A. Codice fiscale ***** Sede

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Capitale € 228.347,68 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese

Richiedente Pubblico ufficiale ***** S.P.A.

Codice fiscale *****

Indirizzo *****

Immobile n. 1

Comune D007 - CORINALDO (AN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 172 Subalterno 10 (ora sub. 18-19-20-21-22-23)

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E

MESTIERI

Consistenza 712 metri quadri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale***** S.P.A. Sede

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale *****SRL Sede

Codice fiscale*****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776201400003691000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 20112014 NUMERO DI RUOLO: 1754, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQY , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 19042012 NUMERO DI RUOLO: 550169, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01022013 NUMERO DI RUOLO: 250844, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQD , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06122010 NUMERO DI RUOLO: 8637, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CANN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 20022012 NUMERO DI RUOLO: 6790, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CRMN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21012013

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2024 - Registro Particolare 11090 Registro Generale 15332
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE Repertorio 2937 del 03/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CORINALDO(AN), SENIGALLIA(AN)

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 03/06/2024 Numero di repertorio 2937
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO
TRIBUNALE
Codice fiscale 860 062 90588
Sede TIVOLI (RM)

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Richiedente AVV. FRANCO MANONI
Codice fiscale MNN FNC 45R24 I608 X
Indirizzo VIA O. MANNI 26 SENIGALLIA

Immobile n. 1
Comune D007 - CORINALDO (AN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 172 Subalterno 19
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 299 metri quadri

Immobile n. 2
Comune D007 - CORINALDO (AN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 172 Subalterno 20
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 63 metri quadri

Immobile n. 3
Comune D007 - CORINALDO (AN)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 172 Subalterno 21
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 2,5 vani

Immobile n. 4
Comune D007 - CORINALDO (AN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 172 Subalterno 22
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 2,5 vani

Immobile n. 5
Comune D007 - CORINALDO (AN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 172 Subalterno 23
Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Consistenza -

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale ***** Sede *****
Codice fiscale *****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
Contro
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale ***** S.R.L. Sede *****
Codice fiscale *****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in questione nel quale ricade il compendio da valutare rientra nel Piano Particolareggiato del Centro storico di Corinaldo. La destinazione urbanistica, è classificata nel piano regolatore generale vigente, come sottozona A1 centro storico di Corinaldo, così come definito dall'articolo 17 delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - STRADA BERARDINELLI SNC, piano T

DESCRIZIONE

trattasi di terreno agricolo con leggera pendenza in discesa in direzione Nord-Est; lo stesso e' composto da 7 particelle per un totale di mq 3428; il terreno confina a Nord con autostrada A14 ad Est con altri terreni agricoli ed una casa di civile abitazione a Sud con strada Berardinelli e ad Ovest con altri terreni agricoli

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- ***** (Proprietà 1/1) Partita IVA: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** SRL (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3428,00 mq	3428,00 mq	1	3428,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3428,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3428,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	502				Seminativo	3	3060 mq	13,43 €	14,22 €	
24	503				Seminativo	3	86 mq	0,38 €	0,4 €	
24	504				Seminativo	3	72 mq	0,32 €	0,33 €	
24	505				Seminativo	3	33 mq	0,14 €	0,15 €	
24	75				Seminativo	3	82 mq	0,36 €	0,38 €	
24	138				Seminativo	3	2 mq	0,01 €	0,01 €	
24	68				Seminativo	3	93 mq	0,41 €	0,43 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il terreno agricolo in questione al momento del sopralluogo è risultato chiuso da un cancello e recintato, tuttavia vi era un'apertura nella recinzione lato Est confinante con la corte della casa di cui alla particella 46 (si veda l'allegata mappa catastale e le foto allegate)

STATO CONSERVATIVO

Terreno incolto con erbe infestanti visibili e da tagliare. Merita segnalare che il terreno in questione che come detto in premessa è leggermente in pendenza in discesa in direzione Nord-Est verso l'autostrada, presenta, nella parte finale, un manufatto abusivo realizzato con travi in legno e teli di pvc pesante, forse costruito con la finalità di coprire alcune macchine agricole e/o tagliaerba. Tale manufatto di facile eliminazione e smontaggio andrebbe abbattuto, con una incidenza di spesa, tra demolizione, asportazione e trasporto in discarica del materiale di risulta, di circa 1.500,00 euro costo del quale ne ho tenuto conto nella valutazione del lotto agricolo

e che ho già detratto dal valore finale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/05/2009 - Registro Particolare 5903 Registro Generale 9959

Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Repertorio 187958/33224 del 30/04/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SENIGALLIA(AN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 30/04/2009 Numero di repertorio 187958/33224

Notaio SGOLACCHIA DALMAZIO Codice fiscale SGL DMZ 36A05 C100 U

Sede SENIGALLIA (AN)

Immobile n. 1

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 75 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 82 centiare

Indirizzo VIA BERARDINELLI N. civico -

Immobile n. 2

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 138 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 2 centiare

Indirizzo VIA BERARDINELLI N. civico -

Immobile n. 3

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 348 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 5 centiare

Indirizzo VIA BERARDINELLI N. civico -

Immobile n. 4

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 68 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 93 centiare
Indirizzo VIA BERARDINELLI N. civico -

Immobile n. 5
Comune I608 - SENIGALLIA (AN)
Catasto TERRENI
Foglio 24 Particella 346 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 31 are 46 centiare
Indirizzo VIA BERARDINELLI N. civico -

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Denominazione o ragione sociale ***** S.R.L. Sede

Codice fiscale *****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Cognome ***** Nome ***** Nata il
***** a *****

Sesso F Codice fiscale *****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE
Cognome ***** Nome ***** Nata il
***** a *****

Sesso F Codice fiscale *****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di VENDITORE
Cognome ***** Nome *****
Nata il ***** a *****

Sesso F Codice fiscale *****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2013 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 7726
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA - SEZ- DI SENIGALLIA Repertorio 185 del 30/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CORINALDO(AN), SENIGALLIA(AN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3637 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 30/04/2013 Numero di repertorio 185
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA - SEZ- DI
SENIGALLIA
Codice fiscale 920 156 50424
Sede SENIGALLIA (AN)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 406.412,10 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 400.000,00

Richiedente *****S.A.S.

Indirizzo *****

Immobile n. 2

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 138 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 3

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 346 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 4

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 348 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 5

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 68 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 6

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 75 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale *****.

Sede *****

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto SENIGALLIA , VIA MANNI N.

26

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale *****- S.R.L. Sede

Codice fiscale*****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome ***** Nome *****

Nato il***** a *****)

Sesso M Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2024 - Registro Particolare 11090 Registro Generale 15332
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE Repertorio 2937 del 03/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CORINALDO(AN), SENIGALLIA(AN)

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 03/06/2024 Numero di repertorio 2937

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO
TRIBUNALE

Codice fiscale *****Sede
TIVOLI (RM)

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Richiedente AVV. FRANCO MANONI

Codice fiscale MNN FNC 45R24 I608 X

Indirizzo VIA O. MANNI 26 SENIGALLIA

Immobile n. 6

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 502 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3060 metri quadri

Immobile n. 7

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 503 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 86 metri quadri

Immobile n. 8

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 504 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 72 metri quadri

Immobile n. 9

Comune I608 - SENIGALLIA (AN)

Catasto TERRENI

Foglio 24 Particella 505 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 33 metri quadri
Immobile n. 10
Comune I608 - SENIGALLIA (AN)
Catasto TERRENI
Foglio 24 Particella 68 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 93 metri quadri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale ***** Sede *****

Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale ***** S.R.L. Sede

Codice fiscale*****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Le particelle n° 68,75,138,504, parte della 502 ricadono nel PRG di Senigallia in Zona territoriale omogenea (Tav. S): E (zona agricola) normata dall'Art. 19 delle N.T.A. - Zone territoriali omogenee "E".

Le particelle n° 503,505, parte della 502 ricadono nel PRG di Senigallia in zona per rete infrastrutturale normata dall'Art. 13 - Zone destinate alla viabilità - verde stradale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per quanto riguarda la scelta della suddivisione in soli due lotti nonostante le unità immobiliari siano oltre 10 ritengo che, per quanto riguarda gli immobili di Corinaldo trattandosi di un porzione di immobile cielo terra attualmente composta da 6 unità immobiliari catastali (n° 2 magazzini di cui uno di ampia metratura posto al piano sottostrada, n° 2 appartamenti, n° 1 unità immobiliare collabente, n° 1 bene comune non censibile) di dover procedere nella valutazione e trattazione del compendio immobiliare come unico lotto, perché non vi è traccia, presso l'Ufficio Urbanistica di Corinaldo, di un progetto di frazionamento in più unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso a residenziale, che abbia autorizzato e permesso la presentazione (anno 2020) dell'attuale accatastamento agli atti. Ad oggi quindi, non essendoci elementi atti a dimostrare la conformità urbanistico catastale dell'immobile, si terra' conto solo della planimetria catastale storica del 2008 che non è agli atti, perché soppressa dalla variazione catastale fatta nel 2020 ma che ci riconduce alla situazione dell'immobile ante variazione catastale dove tutto l'immobile era censito al sub. 10 come laboratorio artigiano (C/3).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Velluto 46, piano S1
Trattasi di un porzione di immobile cielo terra attualmente composta da 6 unità immobiliari catastali (n° 2 magazzini di cui uno di ampia metratura posto al piano sottostrada, n° 2 appartamenti, n° 1 unità immobiliare collabente, n° 1 bene comune non censibile). Tale porzione, posta in un fabbricato condominiale di maggior estensione, ha, annessa alla stessa, dei locali grotta posti al piano interrato. La porzione immobiliare stessa, versa in precario stato di conservazione con porzioni di solaio di copertura e di piano crollate, infissi divelti, impianti tecnologici inesistenti. Il fabbricato, di più ampia consistenza, nel quale è ubicata la presente porzione immobiliare, è un fabbricato storico situato all'interno della cinta muraria del centro storico di Corinaldo con accesso da Vicolo del Quattrocento. tale fabbricato è denominato "Palazzo Cerreti" sede in passato di un laboratorio artigiano. Corinaldo è situato nell'entroterra di Senigallia, dalla quale dista una ventina di km in direzione sud e sorge alla sommità di un colle sulla riva sinistra del fiume nevola, a un'altitudine di 203 m s.l.m. Il sottoscritto procede nella valutazione e trattazione del compendio immobiliare come unico lotto, nonostante sia suddiviso arbitrariamente in 5 unità immobiliari, perché non vi è traccia, presso l'Ufficio Urbanistica di Corinaldo, di un progetto di frazionamento in più unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso a residenziale, che abbia autorizzato e permesso la presentazione dell'attuale accatastamento. L'unica documentazione urbanistica reperita presso il comune è la richiesta di un parere preliminare all'intervento, corredata di tutti gli elaborati necessari, per un progetto di restauro frazionamento e cambio d'uso. A tale richiesta, con rilascio di parere favorevole da parte del comune e della soprintendenza, doveva seguire la presentazione di un progetto con richiesta di rilascio di permesso di costruire, mai presentato. Ad oggi quindi, non essendoci elementi atti dimostrare la conformità urbanistico catastale dell'immobile, si terra' conto del raffronto del mio rilievo con la vecchia planimetria catastale agli atti dell'anno 2008, ad oggi superata dalla denuncia di variazione catastale presentata nell'anno 2020 senza autorizzazione urbanistica. Anche la planimetria del 2008 è stata allegata alla presente perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 172, Sub. 19, Categoria C2 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 20, Categoria C2 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 23, Categoria F2 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 18, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 278.267,50

La stima viene condotta sulla base del valore di mercato. Effettuate accurate indagini di mercato presso numerose agenzie immobiliari, costruttori edili che operano nella zona, banche dati quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Territorio e della Camera di Commercio di Ancona, si è potuto constatare che nel quartiere nella zona le quotazioni di mercato di immobili simili al presente si aggirano da Euro 350/mq ad Euro 450/mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche dello stesso e dello stato manutentivo del fabbricato con porzioni immobiliari collabenti, del costo per l'esecuzione del nuovo accatastamento dell'immobile, si adotta un valore pari Euro 350/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Corinaldo (AN) - Via del Velluto 46, piano S1	795,05 mq	350,00 €/mq	€ 278.267,50	100,00%	€ 278.267,50
				Valore di stima:	€ 278.267,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - STRADA BERARDINELLI SNC, piano T
trattasi di terreno agricolo con leggera pendenza in discesa in direzione Nord-Est; lo stesso e' composto da 7 particelle per un totale di mq 3428; il terreno confina a Nord con autostrada A14 ad Est con altri terreni agricoli ed una casa di civile abitazione a Sud con strada Berardinelli e ad Ovest con altri terreni agricoli

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 502, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 503, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 504, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 505, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 138, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 68, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 10.284,00

Per la valutazione del terreno in esame ci si è basati oltre che delle tabelle VAM (valori agricoli medi) della Provincia di Ancona pubblicate dalla Agenzia delle Entrate anche dei valori di mercato della zona e si è tenuto conto oltre che della comodità del terreno per l'accesso che avviene da una strada pubblica comoda anche del fatto che tutto il terreno è recintato e chiuso con un cancello.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Senigallia (AN) - STRADA BERARDINELLI SNC, piano T	3428,00 mq	3,00 €/mq	€ 10.284,00	100,00%	€ 10.284,00

Valore di stima:	€ 10.284,00
------------------	-------------

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Ancona, li 29/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernacchia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - lotto 1 mappa catastale (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - lotto 1 planimetrie catastali agli atti (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - lotto 1 elaborato planimetrico (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - lotto 1 visure catastali storiche (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 1 vecchia planimetria catastale di cui alla variazione catastale dell'anno 2008 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - lotto 1 - foto (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 1 documentazione urbanistica procurata c/o Comune di Corinaldo (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - lotto 1 rilievo dimensionale dello stato dei luoghi piante e prospetti eseguito dal sottoscritto (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 1 APE (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - lotto 2 mappa catastale (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - lotto 2 visure catastali (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - lotto 2 foto (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 2 Certificato di destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 1 e 2 Visure ipotecarie (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Vecchia planimetria catastale anno 1994 (Aggiornamento al 26/05/2025)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Vecchia planimetria catastale anno 1990 (Aggiornamento al 26/05/2025)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 15-LOTTO 1 TRIB.ANCONA- cme messa in sicurezza corinaldo via del velluto 16 (Aggiornamento al 15/05/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Velluto 46, piano S1
Trattasi di un porzione di immobile cielo terra attualmente composta da 6 unita' immobiliari catastali (n° 2 magazzini di cui uno di ampia metratura posto al piano sottostrada, n° 2 appartamenti, n° 1 unita' immobiliare collabente, n° 1 bene comune non censibile). Tale porzione, posta in un fabbricato condominiale di maggior estensione, ha, annessa alla stessa, dei locali grotta posti al piano interrato. La porzione immobiliare stessa, versa in precario stato di conservazione con porzioni di solaio di copertura e di piano crollate, infissi divelti, impianti tecnologici inesistenti. Il fabbricato, di piu' ampia consistenza, nel quale e' ubicata la presente porzione immobiliare, e' un fabbricato storico situato all'interno della cinta muraria del centro storico di Corinaldo con accesso da Vicolo del Quattrocento. tale fabbricato e' denominato "Palazzo Cerreti" sede in passato di un laboratorio artigiano. Corinaldo è situato nell'entroterra di Senigallia, dalla quale dista una ventina di km in direzione sud e sorge alla sommità di un colle sulla riva sinistra del fiume nevola, a un'altitudine di 203 m s.l.m. Il sottoscritto procede nella valutazione e trattazione del compendio immobiliare come unico lotto, nonostante sia suddiviso arbitrariamente in 5 unita' immobiliari, perche' non vi e' traccia, presso l'Ufficio Urbanistica di Corinaldo, di un progetto di frazionamento in piu' unita' immobiliari, con cambio di destinazione d'uso a residenziale, che abbia autorizzato e permesso la presentazione dell'attuale accatastamento. L'unica documentazione urbanistica reperita presso il comune e' la richiesta di un parere preliminare all'intervento, corredata di tutti gli elaborati necessari, per un progetto di restauro frazionamento e cambio d'uso. A tale richiesta, con rilascio di parere favorevole da parte del comune e della soprintendenza, doveva seguire la presentazione di un progetto con richiesta di rilascio di permesso di costruire, mai presentato. Ad oggi quindi, non essendoci elementi atti dimostrare la conformita' urbanistico catastale dell'immobile, si terra' conto del raffronto del mio rilievo con la vecchia planimetria catastale agli atti dell'anno 2008, ad oggi superata dalla denuncia di variazione catastale presentata nell'anno 2020 senza autorizzazione urbanistica. Anche la planimetria del 2008 è stata allegata alla presente perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 172, Sub. 19, Categoria C2 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 20, Categoria C2 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 23, Categoria F2 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 18, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio in questione nel quale ricade il compendio da valutare rientra nel Piano Particolareggiato del Centro storico di Corinaldo. La destinazione urbanistica, è classificata nel piano regolatore generale vigente, come sottozona A1 centro storico di Corinaldo, così come definito dall'articolo 17 delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - STRADA BERARDINELLI SNC, piano T
trattasi di terreno agricolo con leggera pendenza in discesa in direzione Nord-Est; lo stesso e' composto da 7 particelle per un totale di mq 3428; il terreno confina a Nord con autostrada A14 ad Est con altri terreni agricoli ed una casa di civile abitazione a Sud con strada Berardinelli e ad Ovest con altri terreni agricoli
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 502, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 503, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 504, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 505, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 138, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 68, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Le particelle n° 68,75,138,504, parte della 502 ricadono nel PRG di Senigallia in Zona territoriale omogenea (Tav. S): E (zona agricola) normata dall'Art. 19 delle N.T.A. - Zone territoriali omogenee "E". Le particelle n° 503,505, parte della 502 ricadono nel PRG di Senigallia in zona per rete infrastrutturale normata dall'Art. 13 - Zone destinate alla viabilità – verde stradale



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbicato artigianale			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via del Velluto 46, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbicato artigianale Identificato al catasto Fabbicati - Fg. 21, Part. 172, Sub. 19, Categoria C2 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 20, Categoria C2 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 23, Categoria F2 - Fg. 21, Part. 172, Sub. 18, Categoria E	Superficie	795,05 mq
Stato conservativo:	Come già detto l'immobile cielo terra presenta criticità statiche dovute al crollo di porzioni di solai. Come visibile dalle foto infatti è crollato parte del solaio di copertura sopra al vano scala e parte del solaio di interpiano tra soffitta 3 e laboratorio 9 (vedere elaborato grafico da me allegato e predisposto relativo al rilievo dimensionale eseguito) inoltre la rampa di scala che conduce dal piano primo alle soffitte è in precarie condizioni statiche come anche altre porzioni di solai. Per tali motivi e per garantire la sicurezza dei visitatori dell'immobile su indicazione e autorizzazione del Giudice incaricato per la procedura ho predisposto (che allego come allegato 15) un computo metrico estimativo, sulla base del prezzario regionale Marche per opere edili, per le opere ed i costi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio. Il costo di tali opere comprensivo di Iva, spese tecniche, eventuali imprevisti è stato quantificato in euro 30.033,90. Costo già detratto e di cui si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.		
Descrizione:	Trattasi di un porzione di immobile cielo terra attualmente composta da 6 unità immobiliari catastali (n° 2 magazzini di cui uno di ampia metratura posto al piano sottostrada, n° 2 appartamenti, n° 1 unità immobiliare collabente, n° 1 bene comune non censibile). Tale porzione, posta in un fabbricato condominiale di maggior estensione, ha, annessa alla stessa, dei locali grotta posti al piano interrato. La porzione immobiliare stessa, versa in precario stato di conservazione con porzioni di solaio di copertura e di piano crollate, infissi divelti, impianti tecnologici inesistenti. Il fabbricato, di più ampia consistenza, nel quale è ubicata la presente porzione immobiliare, è un fabbricato storico situato all'interno della cinta muraria del centro storico di Corinaldo con accesso da Vicolo del Quattrocento. tale fabbricato è denominato "Palazzo Cerreti" sede in passato di un laboratorio artigiano. Corinaldo è situato nell'entroterra di Senigallia, dalla quale dista una ventina di km in direzione sud e sorge alla sommità di un colle sulla riva sinistra del fiume nevola, a un'altitudine di 203 m s.l.m. Il sottoscritto procede nella valutazione e trattazione del compendio immobiliare come unico lotto, nonostante sia suddiviso arbitrariamente in 5 unità immobiliari, perché non vi è traccia, presso l'Ufficio Urbanistica di Corinaldo, di un progetto di frazionamento in più unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso a residenziale, che abbia autorizzato e permesso la presentazione dell'attuale accatastamento. L'unica documentazione urbanistica reperita presso il comune è la richiesta di un parere preliminare all'intervento, corredata di tutti gli elaborati necessari, per un progetto di restauro frazionamento e cambio d'uso. A tale richiesta, con rilascio di parere favorevole da parte del comune e della soprintendenza, doveva seguire la presentazione di un progetto con richiesta di rilascio di permesso di costruire, mai presentato. Ad oggi quindi, non essendoci elementi atti dimostrare la conformità urbanistico catastale dell'immobile, si terra' conto del raffronto del mio rilievo con la vecchia planimetria catastale agli atti dell'anno 2008, ad oggi superata dalla denuncia di variazione catastale presentata nell'anno 2020 senza autorizzazione urbanistica. Anche la planimetria del 2008 è stata allegata alla presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - STRADA BERARDINELLI SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 502, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 503, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 504, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 505, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 138, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 68, Qualità Seminativo	Superficie	3428,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto con erbe infestanti visibili e da tagliare. Merita segnalare che il terreno in questione che come detto in premessa è leggermente in pendenza in discesa in direzione Nord-Est verso l'autostrada, presenta, nella parte finale, un manufatto abusivo realizzato con travi in legno e teli di pvc pesante, forse costruito con la finalità di coprire alcune macchine agricole e/o tagliaerba. Tale manufatto di facile eliminazione e smontaggio andrebbe abbattuto, con una incidenza di spesa, tra demolizione, asportazione e trasporto in discarica del materiale di risulta, di circa 1.500,00 euro costo del quale ne ho tenuto conto nella valutazione del lotto agricolo e che ho già detratto dal valore finale.		
Descrizione:	trattasi di terreno agricolo con leggera pendenza in discesa in direzione Nord-Est; lo stesso e' composto da 7 particelle per un totale di mq 3428; il terreno confina a Nord con autostrada A14 ad Est con altri terreni agricoli ed una casa di civile abitazione a Sud con strada Berardinelli e ad Ovest con altri terreni agricoli		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		