

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 103/2021 R.G. Es.

C.T.U.

Dott. Ing. Silvia Quaglia

Relazione di consulenza tecnica di ufficio LOTTO UNICO

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro

MINIERA SAN GAUDENZIO S.R.L.

Immobili ubicati nel Comune di Senigallia (AN)
distinti al catasto al Foglio 47, particella 325, 107, 980 e Foglio 64, particella 164, 337

Terreni ubicati nel Comune di Senigallia (AN) distinti al catasto al Foglio 47, particelle
69, 226, 262 e Foglio 64, particelle 1, 40, 41, 194



Sommario

A. Quesiti		3
B. Documentazione acquisita		6
C. Premessa		8
1. Individuazione dei beni	rif. quesito 2 a)	9
2. Descrizione degli immobili	rif. quesito 2 b)	15
3. Dotazioni condominiali	rif. quesito 2 c)	30
4. Dati catastali - planimetrie	rif. quesito 2 d)	31
5. Stato di possesso degli immobili	rif. quesiti 2 e) e 2 f)	45
6. Vincoli ed oneri giuridici	rif. quesito 2 g)	46
7. Altre informazioni	rif. quesito 2 h)	48
8. Documentazione urbanistica	rif. quesito 2 i)	48
9. Attestato di prestazione energetica	rif. quesito 2 l)	49
10. Stima	rif. quesito 2 m)	50
11. Quote indivise	rif. quesito 2 n)	67
12. Conclusioni		67



A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. G.E., in data 11/10/2022 veniva conferito alla sottoscritta Ing. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via del Cappuccini n.21, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.: 2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

“1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1 a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2 a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2 b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene – (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di finitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- Lo stato di manutenzione e conservazione;
- L'ubicazione economica;



- Ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

2 c) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

2 d) Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2 e) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2 f) In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i conseguenziali provvedimenti urgenti).

2 g) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2 g1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)

2 g2) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2 g3) Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- Difformità urbanistico – edilizie (come da punto 2 i)
- Difformità Catastali



-L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

-I millesimi condominiali del lotto periziato

-L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

-Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

-Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

-Eventuali cause in corso

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2 i) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

2 l) Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza delle certificazioni energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2 m) Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 n) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia



dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

3. **DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA:** una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,

4. Invia copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

5. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

6. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine del giorno 10 gennaio 2023, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, ed udienza fissata per il giorno 24 gennaio 2023. E' stata successivamente richiesta una proroga, non rinvio dell'udienza prefissata.

B. Documentazione acquisita

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati:



- **Allegato 1: Istanza di vendita**, nota di Trascrizione, certificazione notarile, atto di rinuncia parziale, istanza di sospensione, ricorso in riassunzione, atto di costituzione in sostituzione, nomina custode e verbale primo sopralluogo (per la documentazione completa si consiglia di consultare l'intero fascicolo);
- **Allegato 2:** Udienza del 11/10/2022 di **nomina Esperto C.T.U.** (Ing. Silvia Quaglia) per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita, (udienza 24/01/2023), verbale di accettazione dell'incarico, richiesta di proroga, accettazione della proroga e fissazione nuova udienza;
- **Allegato 3: Dati catastali Lotto** (All. 3a (visure storiche), All. 3b (mappe catastali), All. 3c (planimetrie catastali), All. 3d (elaborato planimetrico ed elenco subalterni), All. 3e (visure per soggetto));
- **Allegato 4:** **Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità** a favore e contro gli immobili del soggetto debitore MINERA SAN GAUDENZIO SRL;
- **Allegato 5:** **Raccomandate A/R per inizio operazioni peritali**, avviso di ricevimento raccomandate, **verbale primo sopralluogo, relazione tecnica primo sopralluogo**;
- **Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizi** (FONTE: Comune di Senigallia): richiesta di accesso e copia documenti amministrativi prot. n.4774 del 08/11/2022 e dichiarazione di irreperibilità della documentazione richiesta; Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 59502 del 04/11/2022 e rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, Mappa PRG vigente ed indicazione dei vincoli, Piano attuativo Parco tematico "Miniera San Gaudenzio", variante ambito arceviese del 2009, valori venali terreni anno di imposta 2018; (FONTE: Agenzia delle Entrate): Valori Agricoli Medi della provincia;
- **Allegato 7: Titolo di proprietà** (Repertorio n. 3196, Trascrizione n. 16608.1/2002, Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 7147 in atti dal 15/01/2003, Repertorio n. 4485, Nota presentata con Modello Unico n. 13201.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/10/2003);
- **Allegato 8:** Individuazione delle zone, planimetria dell'immobile;
- **Allegato 9:** Reportage Fotografico;



C. Premessa

La scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 11 novembre 2022 invia alle parti, per mezzo del servizio postale raccomandata con avviso di ricevimento, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali [rif. Allegato 5] fissando una data di incontro presso gli immobili di proprietà della ditta MINIERA SAN GAUDENZIO S.R.L., oggetto di perizia siti nel Comune di Senigallia il giorno 14/11/2022 alle ore 14:30, rinviando poi successivamente l'incontro per cause di maltempo alla data del 21/11/2022 sempre alle ore 14:30. Nel giorno ed all'ora previsti, la sottoscritta si reca presso gli immobili siti a Senigallia, e con la presenza della custode [REDACTED], del [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della MINIERA SAN GAUDENZIO S.r.l., del Dott. Andrea Duca in qualità di curatore fallimentare della BIGELLI MARMI GROUP SRL e del [REDACTED] in qualità di socio della MINIERA SAN GAUDENZIO S.r.l., da inizio alle operazioni peritali.

Durante il primo sopralluogo, dopo aver visionato dall'esterno gli edifici principali consistenti in due strutture adiacenti, una ad unico piano (Edificio A) ed una disposta su più piani (Edificio B), si è proseguito con la visita dei terreni limitrofi. Durante questo sopralluogo si è proceduto con la presa fotografica e di altri dati necessari per la stesura della perizia degli immobili e dei terreni. Non è stato possibile invece visitare e produrre un rilievo geometrico dei locali dei due fabbricati principali, in quanto versano in condizioni di inagibilità. A seguito di ciò, è stata depositata dalla sottoscritta in data 16/12/2022, apposita relazione sullo stato dei luoghi, intimando la necessità di impedire l'avvicinamento e l'accesso di persone ai due immobili principali, viste le loro condizioni di conservazione [rif. Allegato 5].

Oltre alle suddette operazioni, la sottoscritta nella sua funzione di C.T.U., procedeva ad effettuare accertamenti e ad acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso:

- Agenzia del Territorio (N.C.E.U. e C.T.) [rif. Allegato 3];
- Archivio del notaio Dott.ssa Recchia Giuseppina [rif. Allegato 7];
- Ufficio Tecnico del Comune di Senigallia [rif. Allegati 6].

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.



I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima sono i seguenti:

LOTTO UNICO (E.I. 103/21) composto da:

Fabbricati:

- (Comune di Senigallia (AN), N.C.E.U. Foglio n°47, Part. n°107 Sub. n°13): Unità collabente;
- (Comune di Senigallia (AN), N.C.E.U. Foglio n°47, Part. n°325): Garage;
- (Comune di Senigallia (AN), N.C.E.U. Foglio n°47, Part. n°980): Magazzino;
- (Comune di Senigallia (AN), N.C.E.U. Foglio n°64, Part. n°337): Area urbana;
- (Comune di Senigallia (AN), N.C.E.U. Foglio n°64, Part. n°164): Unità collabente;

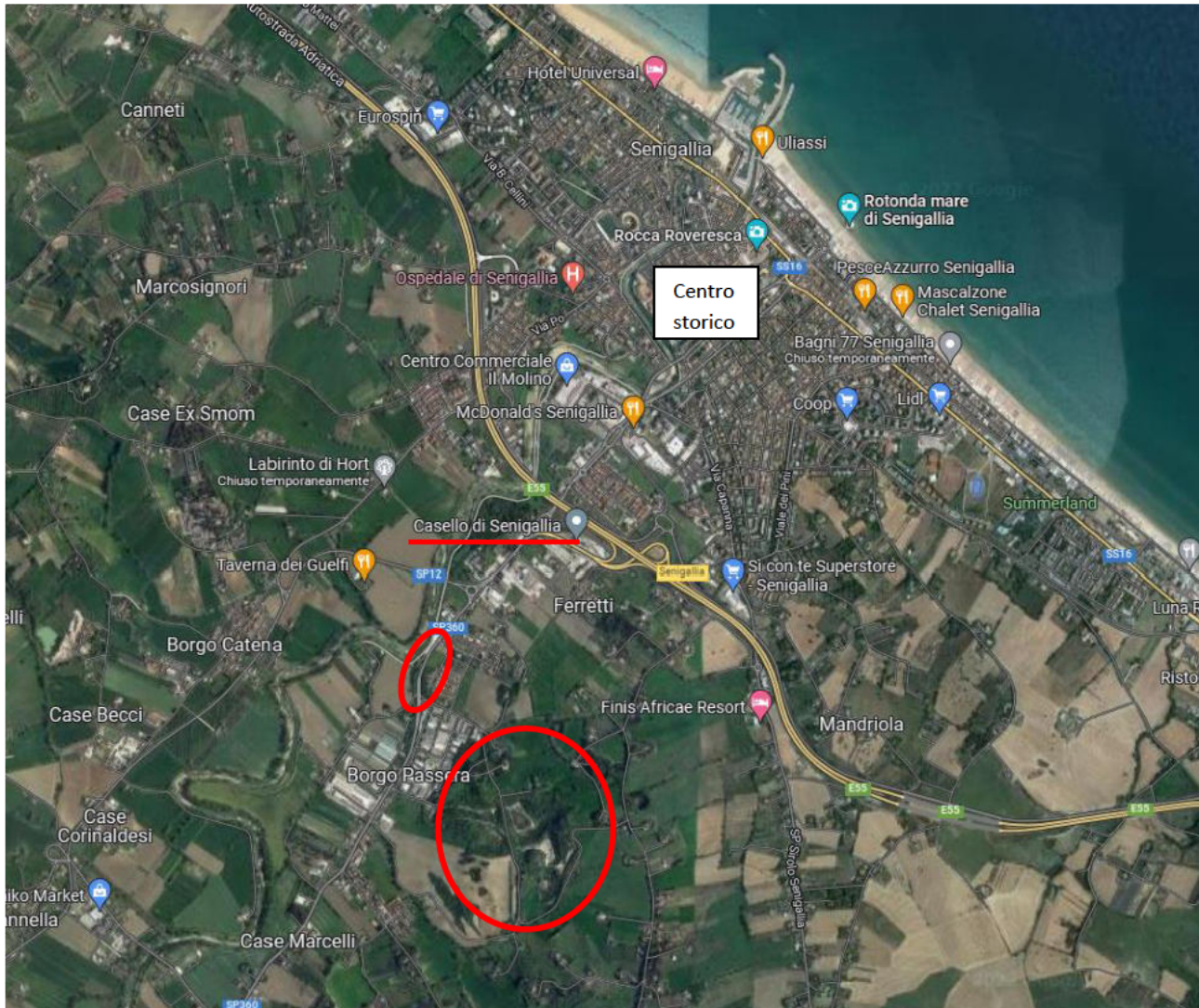
Terreni:

- (Comune di Senigallia (AN), C.T. Foglio n°47, Part. n°69): Cava, 57.224 mq;
- (Comune di Senigallia (AN), C.T. Foglio n°47, Part. n°226): Incolto sterile, 1.621 mq;
- (Comune di Senigallia (AN), C.T. Foglio n°47, Part. n°262): Pascolo Arborato, 2.618 mq;
- (Comune di Senigallia (AN), C.T. Foglio n°64, Part. n°1): Cava, 138.607 mq e Seminatoivo, 22.300 mq;
- (Comune di Senigallia (AN), C.T. Foglio n°64, Part. n°40): Seminatoivo, 22.022 mq;
- (Comune di Senigallia (AN), C.T. Foglio n°64, Part. n°41): Incolto sterile, 3.940 mq;
- (Comune di Senigallia (AN), C.T. Foglio n°64, Part. n°194): Seminatoivo, 323 mq, Pascolo arborato, 41 mq.

Gli immobili ed i terreni si trovano tutti nel Comune di Senigallia in provincia di Ancona, in una zona posta tra le località Borgo Passera e Borgo Bicchia, in prossimità di una zona artigianale, lungo la Strada Arceviense e distano circa 3 Km dal centro storico di Senigallia, 4,5 Km dal litorale e 1,5 Km dal casello autostradale, in una zona periferica posta in direzione sud rispetto alla città. Una sottile fascia di terreno facente parte del lotto di stima (Fig. 47, Part. 226) è posizionato a circa 1,5 km in direzione Senigallia. Si tratta dell'unico immobile distaccato rispetto all'area principale dove sono collocati tutti gli altri terreni e gli immobili.



Nei fabbricati e terreni sopra descritti si è svolta fino all'anno 1985 circa attività di escavazione, estrazione di marna e lavorazione con successiva cottura e produzione di miscele cementizie sin dal 1885 circa.





L'area ha accesso carrabile e pedonale su più punti, sia lungo la Strada di San Gaudenzio, da cui si accede tramite due cancelli, sia dalla Strada Provinciale n.360 Arcevese, dalla quale si accede direttamente ai due edifici principali, mediante un vialetto asfaltato. Non è presente una recinzione che delimita l'intera proprietà in quanto essendo molto estesa, il confine è delimitato su diversi tratti da una folta vegetazione posta a ridosso dei confini o delle strade limitrofe.

Dall'ingresso lungo la strada S.P. Arcevese, si percorre una strada in asfalto e si accede alla proprietà delimitata da un cancello, successivamente si accede ad un ampio spazio con un'abitazione posta alla sinistra non oggetto di stima. Gli edifici principali si trovano immediatamente di fronte l'accesso. Si snodano poi sia verso destra che verso sinistra dei percorsi carrabili non asfaltati, che salgono lateralmente alla fornace, per poi proseguire all'interno della cava. Il percorso di sinistra si inoltra all'interno dei terreni fino ad attraversare un sottopassaggio e successivamente si arriva ad un'ampia



vallata con un lago centrale, mentre nel percorso a destra si costeggiano gli edifici principali fino ad arrivare alla strada di ingresso al piano quinto dell'edificio B e si prosegue all'interno dei terreni fino ad arrivare ad una cancellata che permette di accedere alla Strada di San Gaudenzio per poi proseguire, dopo aver superato un altro cancello, fino ad un altro punto di escavazione della cava, un'ampia area verde e successivamente un altro lago.

I terreni dei fogli catastali 47 e 64 sono suddivisi dalla Str. di San Gaudenzio.



Gli altri edifici oggetto della perizia, sono piccole costruzioni a destinazione d'uso magazzino e garage, posti in maniera sparsa all'interno dei terreni o lungo i confini di proprietà.

Verranno successivamente individuati in apposita immagine esplicativa.





Il lotto, di intera proprietà della ditta MINIERA SAN GAUDENZIO SRL, confina su tutti i lati con altri terreni di diverse ditte in prevalenza coltivati e piantumati a verde e qualche costruzione a carattere prevalentemente abitativo di tipo isolato. Solo l'ingresso è costeggiato da una zona industriale/artigianale (zona Artigianale di Borgo Bicchia). Altri insediamenti abitativi della località Borgo Passera si trovano a distanza maggiore dall'area di interesse.

Il fiume Misa dista nel lato del lotto di terreno più vicino ad esso, circa 800 metri.

L'altro terreno distaccato dall'area principale è una piccola fascia posta tra la S.P. n.360 Arcevese ed il Fiume Misa che si trova a poche decine di metri di distanza. Posizionata di fronte alla zona abitativa della Località Borgo Bicchia, ha accesso direttamente dalla Strada Provinciale.

Nell'immagine che segue sono individuate tutte le particelle sia dei terreni che dei fabbricati oggetto della presente stima.



I beni in oggetto sono costituiti da terreni per lo più adiacenti e confinanti tra loro e dal fabbricato ex cementeria/fornace della Miniera San Gaudenzio, attualmente accatastato come unità collabente, oltre ad alcuni annessi. I terreni, ricadono all'interno del Parco Tematico "Miniera di San Gaudenzio".



L'immobile, ex cementificio - fornace risale come prima edificazione alla fine del 1800, e successivamente ampliato nel 1906 quando viene realizzato lo stabilimento industriale così come ad oggi appare, con dodici forni ventilati e tre ciminiere per la produzione di cemento portland-klinker.

Dopo il secondo conflitto mondiale, in cui l'edificio fu colpito duramente, con importanti lavori di ripristino, furono riattivati i forni, ricostruite le parti murarie demolite e le ciminiere danneggiate e riparati i molini per la macinazione del cemento.

Tra il 1970 ed il 1985, le cave, sono interessate da movimenti franosi abbastanza consistenti provocati anche da eccezionali precipitazioni piovose con conseguente alluvione e viene distrutta parte della nuova strada consorziale in costruzione nella cava San Gaudenzio.

L'attività estrattiva della cava di San Gaudenzio viene a cessare quando agli inizi degli anni ottanta per una notevole crisi del settore, si rende necessaria la fermata di alcuni impianti di cottura fra cui quello della Cementeria di Senigallia, che cessa la produzione di clinker a partire dalla fine di aprile 1982.



Lo stabilimento è costituito da due fabbricati principali collegati tra loro, uno costituito da un unico piano terra a porticato, destinato al deposito merci (edificio A) e l'altro da una struttura su più piani fuori terra destinato a fornace e produzione (edificio B).

L'edificio A presenta una copertura piana in latero-cemento, sorretta da un grigliato di travi in cemento armato che poggiano su pilastri di forma pressoché quadrata realizzati in muratura di mattoni pieni. Il fabbricato di forma rettangolare, con alcuni vani esterni annessi alla sagoma principale, ha dimensioni di circa 30x55 metri ed un'altezza di circa 5,5 metri.

Lo stato di abbandono e la vetustà dell'edificio hanno provocato gravi infiltrazioni di acqua, conseguente distacco di tutti i copriferri delle travi in cemento armato e grave compromissione dei ferri di armatura sia delle travi principali che poggiano sui pilastri sia dei travetti del solaio, con vari punti dove si sono verificati dei crolli localizzati. Al momento, l'edificio si trova privo di qualsiasi finitura e dotazione quali impianti, infissi, pavimenti, rivestimenti ecc.

L'edificio B, posto nella zona retro, è realizzato su più piani (indicativamente un totale di 5 piani) ed è stato costruito con struttura in muratura portante di mattoni pieni di elevato spessore e solai di piano con travi in acciaio e voltine in laterizio. Nell'ultimo piano, la copertura con struttura principale e secondaria in legno è sorretta da pilastri di forma quadrata in mattoni pieni. Il manto di copertura in eternit è stato rimosso e smaltito dopo l'acquisizione da parte dell'attuale proprietà. Un lato dell'edificio si trova completamente contro terra a meno dell'ultimo piano, dal quale si accede mediante una strada che costeggia l'edificio alla sua destra. Il fabbricato di forma rettangolare, con alcuni vani esterni annessi alla sagoma principale, ha dimensioni di circa 35x50 metri ed un'altezza dei piani media di circa 3,5 metri.

L'intero fabbricato versa anche esso in uno stato di abbandono e di degrado simile all'edificio adiacente. Le facciate esterne sono completamente invase da una imperante e folta vegetazione rampicante fino al piano più alto. Per quanto visibile, la struttura lignea della copertura è completamente crollata, lasciando i vari solai scoperti alla pioggia e pertanto anche in questo caso le infiltrazioni hanno notevolmente compromesso le strutture in acciaio che sorreggono le voltine, provocando anche in questo caso crolli localizzati. Di conseguenza anche le strutture verticali hanno subito la compromissione della loro stabilità oltre al degrado delle poche finiture presenti. Anche in questo caso, l'edificio si trova privo di qualsiasi dotazione quali impianti, infissi, pavimenti, rivestimenti ecc.



Le condizioni statiche sono altresì critiche in molte zone del fabbricato e necessitano in tal senso di sostanziali interventi di adeguamento sismico, risanamento e ristrutturazione.



In prossimità dell'ingresso all'ultimo piano, è presente una piccola costruzione utilizzata come centrale elettrica, che versa in condizioni simili all'edificio principale.

Lungo il percorso che costeggia l'edificio alla sua sinistra è presente invece l'ingresso ad un tunnel interrato, realizzato con struttura in mattoni pieni, di lunghezza circa 270 metri in direzione del lago posto all'interno dei terreni di proprietà. A terra sono ancora presenti le rotaie che permettevano il passaggio di mezzi di trasporto del materiale estratto dalle cave. A giudicare dalla zona di ingresso, la galleria presenta numerose infiltrazioni di acqua e localizzati crolli.

Gli altri edifici oggetto della perizia sono piccoli magazzini e garage in discrete condizioni di conservazione, dislocati nei terreni di proprietà.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica [rif. Allegato 9].

Dopo aver effettuato formale accesso agli Atti presso gli uffici del Comune di Senigallia, non sono emerse pratiche urbanistiche sull'immobile, di fatto si tratta di un ex stabilimento edificato agli inizi del Consulenza Tecnica d'Ufficio – R.G. Es. n. 103/2021 – RELAZIONE – LOTTO UNICO



secolo precedente alla normativa urbanistica, per tale motivo è anche privo di agibilità. Nel caso di specie, anche fosse presente un certificato di agibilità, le condizioni d'uso e manutenzione non soddisferebbero i requisiti previsti.

Vista la particolarità dell'area, sono stati svolti diversi studi sulla vegetazione, la fauna presente e la conformazione geologica.

L'Oasi di San Gaudenzio, situata nella fascia collinare sublitoranea, oramai quasi totalmente occupata da terreni agricoli, rappresenta un'isola semi-naturale di notevole importanza nella zona in quanto di rifugio per molte specie animali e vegetali, che vi trovano una consistente varietà di ambienti nei quali si realizzano condizioni ecologiche idonee per conformare i loro habitat di riferimento.

L'utilizzazione pregressa dell'area ha modellato il territorio dell'Oasi aumentando la varietà ambientali e in particolare l'escavazione ha prodotto l'affioramento di strati geologici impermeabili, che hanno favorito la permanenza dell'acqua, costituendo aree umide che sono attualmente pressoché scomparse nella zona litoranea e sublitoranea delle Marche. Essa è caratterizzata da spazi liberi e ben soleggiati bordati da cespugli e pochi alberi.

Secondo studi geologici, la successione sedimentaria affiorante nella cava di San Gaudenzio è rappresentata prevalentemente da marne e marne calcaree grigio-biancastre, marne argillose e argille marnose grigio-brune e nerastre.

La zona più antica della cava è morfologicamente caratterizzata da fronti di attacco con notevole pendenza completamente ricoperti da vegetazione spontanea, essa si estende per circa 8 ettari con due piazzali uno di mezza costa (quota 36 metri s.l.m.), ed uno di fondo (quota 17 metri s.l.m.) trasformatosi in un piccolo laghetto con vegetazione e fauna lacustre. La zona di escavazione più recente è più estesa (circa 14 ettari di superficie), comprende un vasto piazzale di fondovalle (quota 40, s.l.m.) parzialmente occupato da una vasca di raccolta controllata delle acque, di forma pressoché triangolare; lungo il fronte est di escavazione si possono notare gli effetti di un movimento franoso bonificato dalla Società Italcementi sul finire degli anni '80.

Dal punto di vista urbanistico, i beni ricadono in gran parte all'interno dell'area Parco Tematico della "Miniera di San Gaudenzio" zona DPP.2 del PRG, avente un piano attuativo che comprende anche diversi terreni non facenti parte del lotto di perizia.

La fascia di terreno avente Fg. 47 Part. 226 ricade invece in parte nella zona DPP.1 "Polo direzionale, terziario e del Parco Fiume Misa"



Si riporta di seguito l'estratto delle NTA con l'articolo di riferimento.

Comune di Senigallia - Variante PRG Citta' Resiliente - Approvazione

[Indice](#)

Delibera C.C. n. 95 del 08/11/2021

▼ Art. 18 - Zone territoriali omogenee "D" *(clicca per espandere ... solo su browser moderni)*

Parti del territorio destinate alle attività di produzione di beni e servizi e distinte in:

- Zone DAP - per attività produttive
- Zona DSP - per servizi portuali
- Zone DPP - poli e parchi tematici per attività produttive

Art. 18/c - Zone DPP - Poli e Parchi tematici per attività produttive

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Zona DPP.1 Polo direzionale e terziario e del parco fluviale

1. Il P.R.G. individua l'ambito d'intervento per la formazione del "Polo direzionale e terziario" e del "parco fluviale", la cui attuazione è subordinata alla redazione di Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica o privata.

2. La scheda normativa A1 del Documento P3.2 allegato alle NTA definisce:

- Ambito di intervento
- Destinazioni d'uso
- Parametri urbanistici ed edilizi
- Modalità di attuazione
- Prescrizioni particolareggiate

Zona DPP.2 Parco tematico della "Miniera di San Gaudenzio"

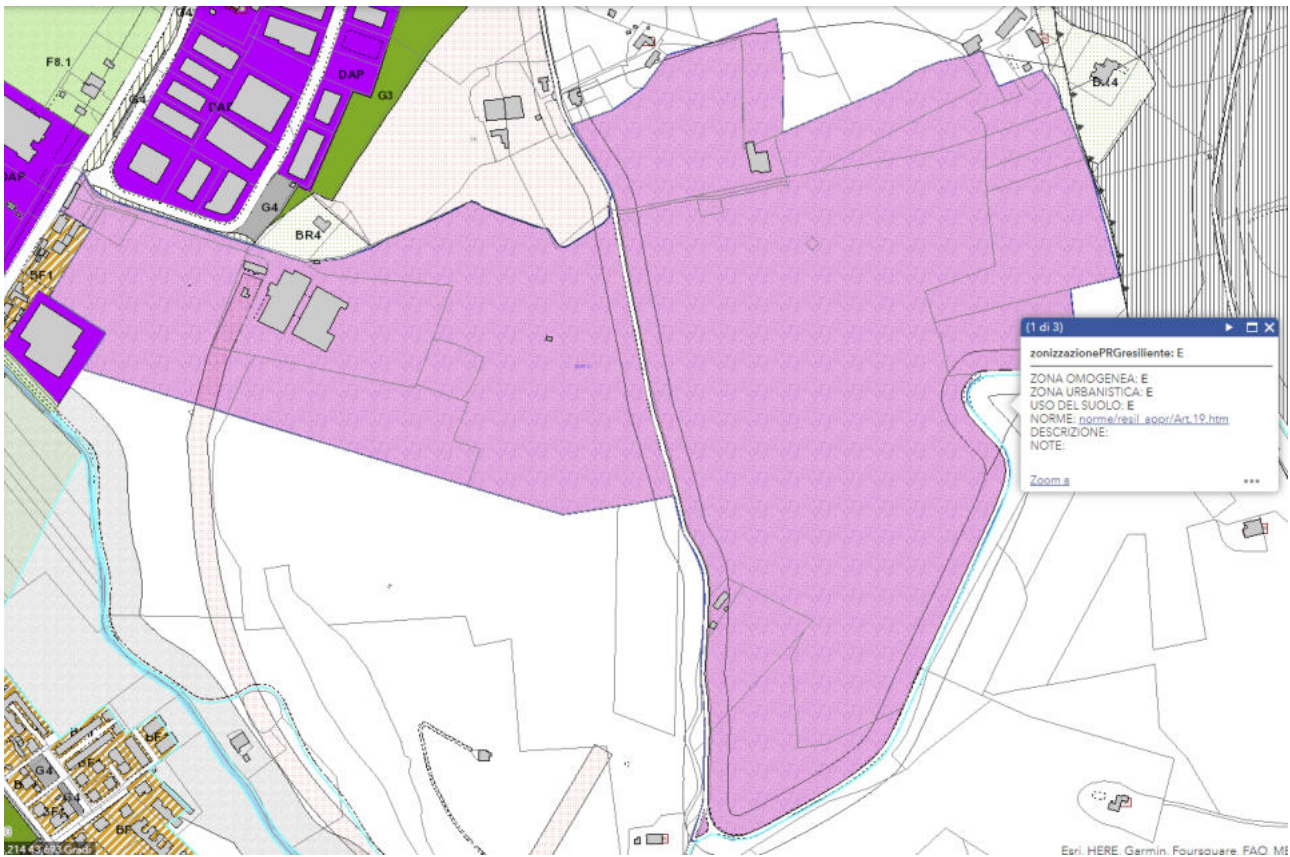
1. Il Parco tematico della "Miniera di San Gaudenzio" è concepito come un insieme integrato di attività, tali da configurare nel loro insieme un polo attrattivo, la cui attuazione è subordinata alla redazione di Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica o privata.

2. La scheda normativa A2 del Documento P3.2 allegato alle NTA definisce:

- Ambito di intervento
- Destinazioni d'uso
- Parametri urbanistici ed edilizi
- Modalità di attuazione
- Prescrizioni particolareggiate



Alcuni terreni sono invece ricadenti in parte o totalmente in zona di PRG classificata E “zona agricola”



Si riporta di seguito l'estratto delle NTA con l'articolo di riferimento.



Comune di Senigallia - Variante PRG Citta' Resiliente - Approvazione

[Indice](#)

Delibera C.C. n. 95 del 08/11/2021

► Art. 19 - Zone territoriali omogenee "E" (*clicca per espandere ... solo su browser moderni*)

Art. 19/a - Interventi connessi all'uso agricolo

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso connesse con l'uso agricolo esercitate dagli imprenditori di cui all'articolo 2135 del codice civile "Imprenditore agricolo".

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Valgono i parametri edilizi ed urbanistici definiti dalla L.R. 08.03.1990 n. 13 – e s.m.i. e quelli fissati nelle successive prescrizioni particolari.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni di cui all'art. 6 della L.R. 08.03.1990 n. 13 – e s.m.i. specificando che all'interno dell'unità edilizia (cfr. art. 19 c.4), stante i processi di frazionamento sia degli edifici che dello stesso fondo agricolo originario, è ammesso:

DC = m 5 dal confine dell'unità edilizia

DF = codice civile per fabbricati appartenenti alla stessa unità edilizia

DF = m 10 tra fabbricati riconducibili a unità edilizie diverse

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione; per gli edifici esistenti il livello di intervento è definito secondo i criteri dell'art. 19 c.7.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola

SUL = 310 m^2 max (nel rispetto comunque del volume massimo consentito $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$)

SMA = (Superficie minima aziendale) documentata dal tecnico progettista, non inferiore a:

- da Ha 1,00 a Ha 3,00 per colture specializzate in serre fisse, orti irrigui e vivai
- Ha 3,00 per vigneti e frutteti in coltura specializzata
- Ha 4,00 per oliveto in coltura specializzata o seminativo irriguo
- Ha 5,00 per colture seminate, seminativi arborati, prati, prati irrigui
- per aziende ad indirizzo culturale combinato, la somma dei rapporti tra le superfici a diverso indirizzo culturale e le rispettive superfici minime deve essere uguale o superiore ad uno.

H = m 6,50 (Per le costruzioni ubicate in aree acclive: pareti a valle H max = m 7,50)



DF = m 10

DS = m 10 dalle strade vicinali

P = 8

A.U.S. = volume fabbricato $m^3 / 120 m^3 \times 6 m^2$

S.U.A. = Non inferiore a $52 m^2$

Sottoscrizione di vincolo di destinazione che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola

Sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo (vedi Documento P.2.4).

b) Ampliamento e ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo

SUL = $310 m^2$ max (nel rispetto comunque del volume massimo consentito $0,03 m^3/m^2$)

H = m 6,50 (Per le costruzioni ubicate in aree acclive: pareti a valle H max = m 7,50)

DC = mantenimento degli allineamenti esistenti

DS = m 10 dalle strade vicinali

P = 8

A.U.S. = volume fabbricato oggetto d'intervento $m^3 / 120 m^3 \times 6 m^2$

S.U.A. = Non inferiore a $52 m^2$

c) Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola

UF = $0,012 m^2/m^2$ comunque come limite massimo complessivo e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di $0,03 m^3 / m^2$

DC = m 5

P = 8

Sottoscrizione di vincolo di in edificabilità sulle aree dell'azienda utilizzate a fini edificatori

d1) Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale

Si fa riferimento all'allegato 1 del Documento P.2.4 allegato al P.R.G.

P = 8

Sottoscrizione di vincolo di in edificabilità sulle aree dell'azienda utilizzate a fini edificatori



Gli allevamenti zootecnici di tipo industriale debbono risultare esterni alle zone relative al successivo CAPO IV - Zone a vincolo speciale, ai successivi CAPO II e CAPO IV del TITOLO QUARTO e comunque realizzabili nel rispetto degli Elementi diffusi del paesaggio di cui al successivo art. 36. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

d2) Lagoni di accumulo

DF = m 200 dai nuclei e centri abitati

DF = m 100 dalle case sparse

DS = m 40

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono avere: apporto semestrale di mc 4,5 di liquami; capienza utile corrispondente alla quantità di liquame che viene prodotto semestralmente dall'allevamento, prevedendo uno svuotamento ogni 6 mesi fino alla dimensione massima ammissibile in base ad un massimo di fertirrigazione consentita corrispondente ai capi animali equivalenti per ettaro (vedi Documento P.2.4). La costruzione di lagoni di accumulo può essere concessa solo fino alla concorrenza della capienza suddetta, fermo restando che per la parte di liquame che non può essere sparsa sul terreno occorrerà prevedere l'adozione di opportune tecniche di depurazione e di scarico da autorizzarsi in sede di applicazione dal D.Lgs. 11.05.1999 n. 152 – e s.m.i..

e) Serre

Sottoscrizione di vincolo di in edificabilità sulle aree dell'azienda utilizzate a fini edificatori

In generale per le serre e i vivai esistenti alla data del 16.02.1990 e localizzati nella zona di tutela del fondovalle del Misa di cui al successivo art. 33 lettera a), sono previsti interventi fino alla ristrutturazione con ampliamento secondo i seguenti indici e parametri:

SUL in ampliamento = 50% della SUL esistente

UF = $0,23 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o se più conveniente aumento di SUL fino ad un massimo non superiore al 50% della SUL esistente

H max = m 3,00 in gronda e m 6,00 al culmine

DS = m 10

Realizzazione di tali strutture preferibilmente con materiale translucido e comunque tenendo conto del valore ambientale dell'area in cui sono inseriti.

f) Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli

DF = m 40 da fabbricati produttivi di altre aziende

P = 8

A.U.S. = 10% della sup. complessiva del lotto edificabile di norma monetizzabile con gli stessi criteri e procedure di cui al R.E.C..



Sottoscrizione di vincolo di in edificabilità sulle aree dell'azienda utilizzate a fini edificatori

Per i fabbricati esistenti alla data del 16.02.1990 e destinati alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli localizzati nella zona di tutela del fondovalle del Misa di cui al successivo art. 33 lettera a), sono previsti solo interventi fino alla ristrutturazione con ampliamento, sino ad un massimo di SUL non superiore al 50% di quella esistente e nel rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici.

Art. 19/b - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibili con l'uso agricolo del territorio

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle Zone E è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato agli usi compatibili con l'ambito rurale, così come specificati:

- a. funzione residenziale;
- b. attività ricettive extra-alberghiere di cui al CAPO II sez. I e III L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.
- c. accessori agricoli per la diretta conduzione del fondo di cui il manufatto costituisce pertinenza.

2) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

V = V esistente

SUL = SUL esistente (limitatamente agli edifici non abitativi)

H = come per le nuove costruzioni art. 19/a

DC = m 5 dal confine dell'unità edilizia

DF = codice civile per fabbricati appartenenti alla stessa unità edilizia

DF = m 10 tra fabbricati riconducibili a unità edilizie diverse

S.U.A. = Non inferiore a 52 m², fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio: diretto

Livello intervento: definito, in relazione alla tipologia d'immobile, all'art.19 c.7

Valgono le norme di cui all'art. 6 della L.R. 13/90.



Un'ultima fascia di terreno avente Fig. 47 Part. 226 ricade invece nella zona omogenea F8 di PRG "Parco fluviale sul Misa"



Si riporta di seguito l'estratto delle NTA con l'articolo di riferimento.

Comune di Senigallia - Variante PRG Citta' Resiliente - Approvazione

[Indice](#)

Delibera C.C. n. 95 del 08/11/2021

► Art. 20 - Zone territoriali omogenee "F" *(clicca per espandere ... solo su browser moderni)*

Art. 20/h - Zone F8 - per i parchi naturalistici

Le zone F8 sono destinate ai parchi litoranei e fluviali in ambiti tutelati dal PPAR, si distinguono in:

- Parco litoraneo attrezzato
- Parco litoraneo naturalistico
- Parco fluviale

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Sono ambiti finalizzati prioritariamente alla riqualificazione ambientale, attraverso la dotazione di aree verdi fruibili e interventi mirati alla tutela e al ripristino dei caratteri ambientali e paesaggistici.

2. Per gli edifici esistenti nei quali viene esercitata attività di somministrazione di cibi e bevande, quali bar, ristoranti, chioschi etc. e vendita di giornali, tabacchi e simili, in quanto compatibili con le funzioni del parco, sono ammessi interventi di ristrutturazione senza ampliamento.

3. E' consentito il mantenimento degli edifici residenziali esistenti. Per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici per finalità compatibili con quelle del parco (centro ambiente, aule verdi, attività di promozione della tutela ambientale, ecc.), ad esclusione della residenza.

4. Non sono ammessi nuovi tracciati viari con manti asfaltati; i tracciati viari ricadenti in queste zone vanno riprogettati come tracciati prevalentemente pedonali e ciclabili, con possibilità di transito veicolare solo per mezzi di servizio.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto: a seguito di approvazione di progetto di sistemazione generale dell'ambito indicato nella planimetrie di piano, sia di iniziativa pubblica che privata.

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona F8.1 (Parco fluviale sul Misa)

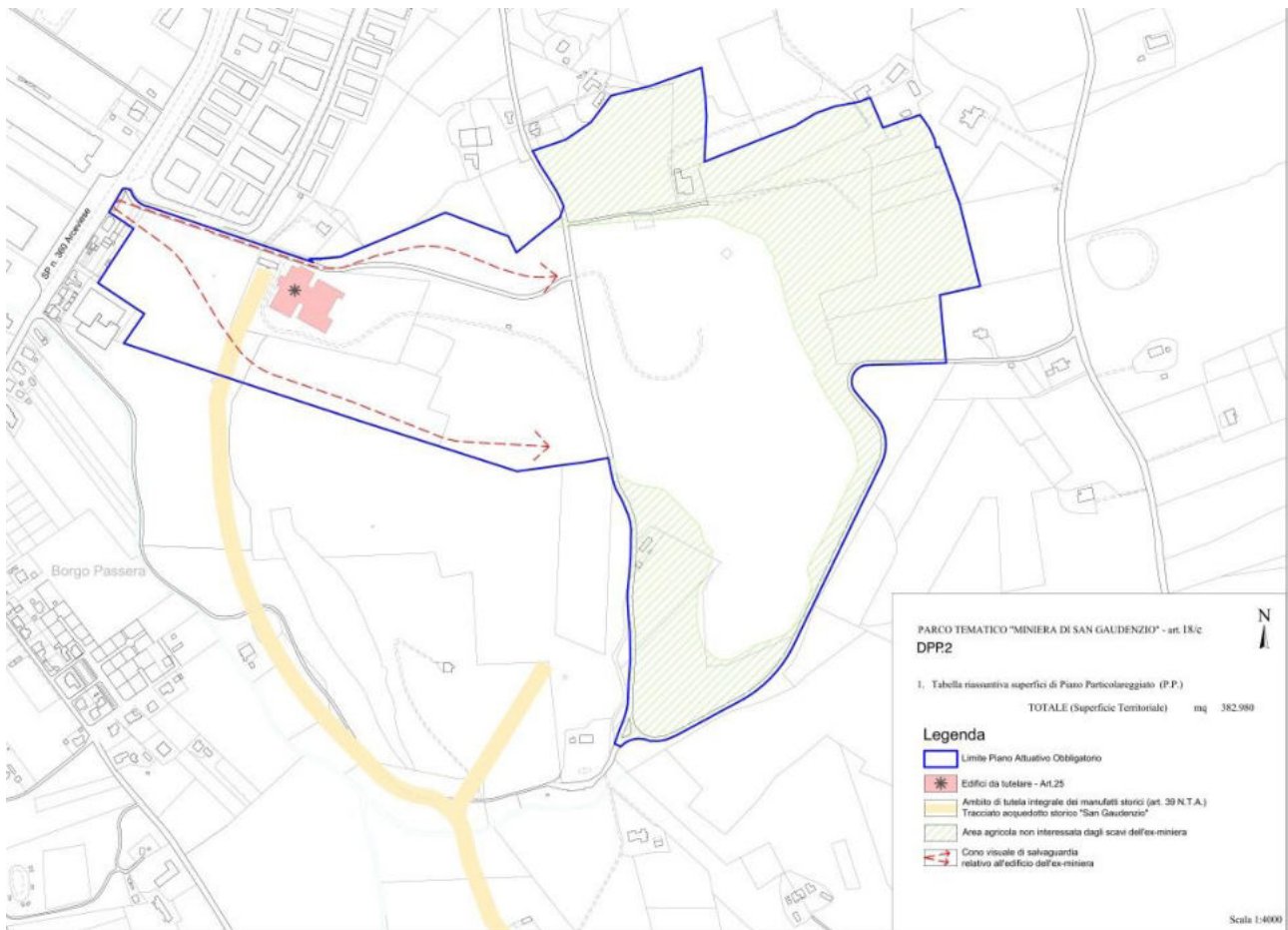
Tali aree sono sottoposte a "tutela integrale dei corsi d'acqua", come prescritto dal successivo art. 33. All'interno di tali zone possono essere realizzati percorsi non comportanti impermeabilizzazioni e strutture a carattere precario per attività connesse con la tutela e la promozione dell'ambiente (associazioni ambientaliste, aule verdi, ecc...). Per edifici e attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi, anche incrementali, derivanti dalla applicazione delle norme speciali operanti per l'area (PPAR, Piano di assetto idrogeologico, piano casa regionale ex LR 22/2009 e LR 19/2010).

Per maggiori specifiche rispetto al PRG e ai vari vincoli presenti nelle zone, si invita alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Relazione tecnica [rif. Allegati 6].

Come specificato ad inizio del capitolo 3, la zona dell'Oasi di San Gaudenzio rientra all'interno di un piano attuativo che comprende anche diversi terreni non facenti parte del lotto di perizia. Tale piano prevede ulteriori specifiche, che vengono di seguito illustrate.



Si intende sottolineare che il Piano Attuativo, riguardando un'area più vasta, non potrà essere applicato alla sola zona oggetto di perizia, ma potrà essere operativo solo sull'intera area di sotto illustrata nella planimetria.



Si riportano di seguito gli ulteriori parametri da rispettare per il parco tematico "Miniera San Gaudenzio"



Parco tematico della "Miniera di San Gaudenzio"

1) DESTINAZIONI D'USO

Il Parco tematico della "Miniera di San Gaudenzio" è concepito come un insieme integrato di attività, tali da configurare nel loro insieme un polo attrattivo, in connessione al tema specifico del parco, per tanto le destinazioni d'uso ammesse sono:
per gli edifici rurali esistenti (escluso l'edificio della ex fornace) che rivestono un interesse storico- culturale tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia degli edifici, compresa la residenza;
attrezzature per il tempo libero (ricreative, culturali, didattiche, museali, di spettacolo, ecc); attività didattiche di tipo universitario e di ricerca;
attività ricettive, alberghiere, di accoglienza, ristorazione, svago, benessere e funzioni terziarie assimilabili;
attività direzionali e commerciali, ivi compresi i servizi interni, artigianato artistico e di servizio.
Le proporzioni ammesse per tipo di destinazione d'uso saranno definite dal Piano Particolareggiato sulla base di una direttiva operativa rilasciata dalla Giunta municipale.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UT = La utilizzazione territoriale globale del comparto deriva dall'applicazione dei seguenti indici di Utilizzazione Fondiaria (UF) applicati a ciascun area ricompresa nell'ambito d'intervento, differenziati a seconda della classificazione urbanistica di provenienza (PRG vigente) e della necessità di demolizione degli edifici esistenti.

UF ex zona E e di recupero ambientale = 0,02 m²/m²

UF ex zona D1.1 = 0,50 m²/m²

UF ex zona D1.2 = 0,30 m²/m² H max = come da Piano Particolareggiato

DC-DF- DS = come da Piano Particolareggiato

Aree per attrezzature pubbliche, a servizi, a verde pubblico = come da Piano Particolareggiato nel rispetto del D.M. 1444/1968

Parcheggi pubblici = calcolati in funzione delle destinazioni definitive prescritte dal Piano Particolareggiato e comunque non inferiori a 1 m²/1 m² di SUL comprensivo del verde di arredo (sono escluse dalla base di calcolo le SUL destinate ad autorimesse e le loro pertinenze).

Area sistemata a verde pubblico e privato = non inferiore al 60% della ST

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il PR.G. individua l'ambito per la formazione del Parco tematico "Miniera di San Gaudenzio" subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato.

2. All'interno di tale ambito, con apposita simbologia, sono indicati nel Documento P3 di PRG:

la viabilità primaria carrabile e ciclabile che ha carattere indicativo ed il cui tracciato dovrà essere meglio definito dal Piano Particolareggiato;

gli edifici da tutelare (complesso ex fornace), da sottoporre a riuso conservativo; l'area agricola non interessata dagli scavi dell'ex miniera;

le aree dell'oasi faunistica da sottoporre a speciale disciplina d'uso.

3. limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento di recupero funzionale ed ambientale dovrà essere finalizzato a ricostruire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla sistemazione dei terreni, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi nonché al recupero e riutilizzo dell'edificio industriale esistente.

Il Piano Particolareggiato previsto dovrà prevedere:

La cessione in proprietà all'Amministrazione comunale dell'area definita come oasi faunistica dalla Provincia di Ancona, così come altre aree che il PP. definirà come pubbliche, da destinare a parco naturale e centro di educazione ambientale; le quantità edificatorie relative alla suddetta area sono trasferite secondo l'assetto planivolumetrico definito dal redigendo P.P.;

Il recupero della ex fornace per la produzione di clinker;

La tutela dei manufatti storici appartenenti al sistema di adduzione dell'acquedotto storico di San Gaudenzio;

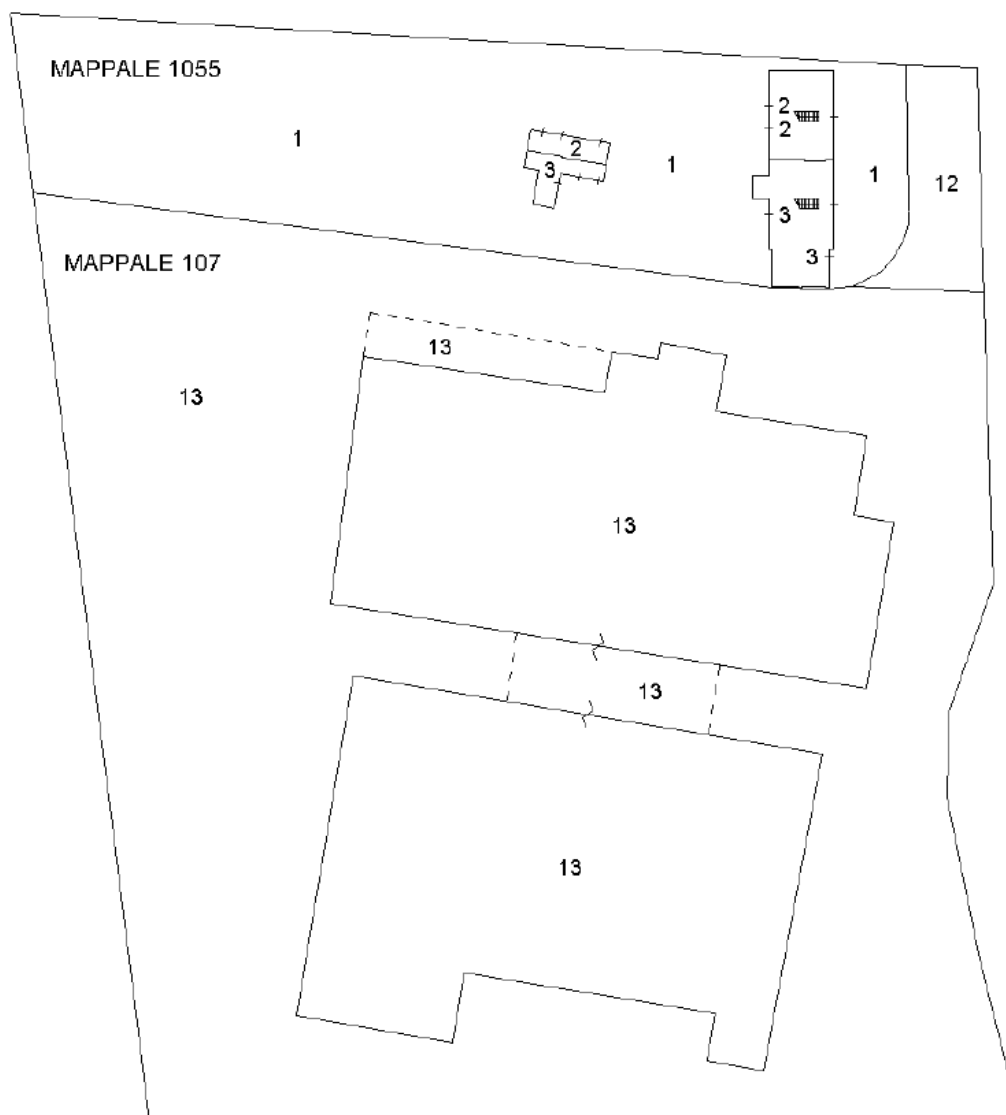
La valorizzazione delle aree scoperte di valore ambientale;

La sistemazione delle aree attrezzate a funzioni specifiche legate al tempo libero, al turismo e dalle attività collettive;

nell'ambito PAI F-09-0045 a rischio frana con pericolosità elevata P3/R1 sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 12, punto 3 delle NTA del PAI medesimo;

negli ambiti PAI F-09-0076 F-09-0043 e F-09-0040 a rischi frana moderati P1/R1 e F-09-0072 a rischio medio P1/R2 sono ammessi gli interventi nel rispetto del D.M LL.PP. 11/03/88

Il bene immobile oggetto di stima, essendo un terreno e quindi non inserito in un condominio, non possiede dotazioni in comunione con terzi. Solo la strada di accesso alla fornace, accatastata con Foglio 47, mappale 107, sub. 12, come visibile anche dall'elaborato planimetrico, è un bene comune non censibile (strada comune) sia per le abitazioni poste ai sub. 2 e 3 della stessa particella, che per la fornace.



Gli immobili oggetto del pignoramento cui fa riferimento la presente perizia, risultano tutti di proprietà per la quota di 1/1 della ditta MINIERA SAN GAUDENZIO S.R.L. con sede in Senigallia P.IVA 02118890421.

Di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali:

1) Edifici

Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Senigallia

IDENTIFICATIVI:									
Sez.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	47	107	13	-	F/2	-	-	-	-
Indirizzo		VIA ARCEVIESE n.99 piano: T;							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

DAL 07/12/2011

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/12/2011 Pratica n. AN0255366 in atti dal 07/12/2011

FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 66129.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 1

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 2

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 3

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 5

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 6

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 7

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 10

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 11

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. Atto del 30/09/2003 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 4485 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13201.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/10/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SENIGALLIA (I608) (AN)

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 5

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 1



La planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente all'immobile sito in Comune di SENIGALLIA, FG. 47 mapp. 107 sub.13 risulta **non conforme** a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo. La planimetria risalente al 1987 presenta solo il piano terra di entrambi gli edifici principali (A e B) e sono presenti planimetrie di porzioni non esistenti. Inoltre risulta erroneamente mal associata in quanto corrispondente al Foglio 64, Particella 164.

Essendo ad oggi accatastato come unità collabente, non sarebbe necessaria alcuna planimetria catastale da depositare, pertanto non sono necessarie sanatorie, ma andrebbe rettificata la situazione eliminando la planimetria presente e mal associata.

Si presume un costo di rettifica di 500 €

IDENTIFICATIVI:									
Sez.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	47	325	-	-	C/6	2	14 mq.	Totale: 20 mq	Euro 23,14
Indirizzo		VIA ARCEVIESE n.99 piano: T;							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

DAL 30/06/1987

Impianto meccanografico del 30/06/1987

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. [REDACTED]
dall'impianto al 30/09/1989
(deriva dall'atto 1)
 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
2. **MINIERA S. GAUDENZIO SRL** [REDACTED] Sede in SENIGALLIA (AN)
(deriva dall'atto 2)
 2. Atto del 30/09/2003 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 4485 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13201.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/10/2003



Non è stato possibile confrontare la planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente l'immobile sito al FG. 47 mapp. 325 in quanto ad oggi non vi sono tracce dell'edificio.

IDENTIFICATIVI:									
Sez.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	47	980	-	-	C/2	3	16 mq.	Totale: 20 mq	Euro 19,01
Indirizzo		VIA ARCEVIESE n. SNC piano: T;							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

DAL 28/07/2003

COSTITUZIONE del 28/07/2003 Pratica n. 159522 in atti dal 28/07/2003 COSTITUZIONE (n. 1850.1/2003)

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. [REDACTED]
dal 28/07/2003 al 30/09/2003
(deriva dall'atto 1)
1. COSTITUZIONE del 28/07/2003 Pratica n. 159522 in atti dal 28/07/2003 COSTITUZIONE (n. 1850.1/2003)

2. MINIERA S. GAUDENZIO SRL [REDACTED] Sede in SENIGALLIA (AN)
(deriva dall'atto 2)
1. Atto del 30/09/2003 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 4485 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13201.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/10/2003

Per quanto possibile constatare, la planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente all'immobile sito in Comune di SENIGALLIA, FG. 47 mapp. 980 risulta conforme.

IDENTIFICATIVI:									
Sez.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	64	337	-	-	F/1	-	362 mq.	-	-
Indirizzo		STRADA DI SAN GAUDENZIO n. SNC piano: T;							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	



DAL 28/07/2003

COSTITUZIONE del 28/07/2003 Pratica n. 159532 in atti dal 28/07/2003 COSTITUZIONE (n. 1852.1/2003)

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

- 1 [REDACTED]
dal 28/07/2003 al 30/09/2003
(deriva dall'atto 1)
2. COSTITUZIONE del 28/07/2003 Pratica n. 159532 in atti dal 28/07/2003 COSTITUZIONE (n. 1852.1/2003)

2. MINIERA S. GAUDENZIO SRL [REDACTED] Sede in SENIGALLIA (AN)
(deriva dall'atto 2)

2. Atto del 30/09/2003 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 4485 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13201.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/10/2003

Essendo un'area urbana non è presente una planimetria catastale e non è possibile constatare, la conformità della particella in mappa, in quanto non visibile sul posto.

IDENTIFICATIVI:									
Sez.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	64	164	-	-	F/2	-	-	-	-
Indirizzo		VIA ARCEVIESE n. SNC piano: T;							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

dal 12/10/1987 al 18/12/2002

Immobile predecessore Comune di **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 47 Particella 107 Subalterno 4

Foglio 47 Particella 215

Foglio 47 Particella 217

Foglio 64 Particella 164

VARIAZIONE del 12/10/1987 in atti dal 21/05/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E CLASSAMENTO (n. 1016.1/1987)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 47 Particella 70

Foglio 47 Particella 86



Foglio 47 Particella 86
Foglio 47 Particella 107 Subalterno 1
Foglio 47 Particella 107 Subalterno 2
Foglio 47 Particella 107 Subalterno 3
Foglio 47 Particella 108
Foglio 47 Particella 108- Foglio 47 Particella 215
Foglio 47 Particella 216
Foglio 47 Particella 216- Foglio 47 Particella 217
Foglio 47 Particella 218
Foglio 47 Particella 218
Foglio 64 Particella 164
Foglio 47 Particella 70
Foglio 47 Particella 107 Subalterno 1
Foglio 47 Particella 107 Subalterno 2
Foglio 47 Particella 107 Subalterno 3
Foglio 47 Particella 218 Subalterno 1
Foglio 47 Particella 218 Subalterno 2
Foglio 47 Particella 218 Subalterno 3

dal 18/12/2002 al 14/01/2011

Immobile predecessore

Comune di **SENIGALLIA (I608) (AN)**
Foglio 47 Particella 107 Subalterno 4
Foglio 47 Particella 107 Subalterno 8
Foglio 47 Particella 107 Subalterno 9
Foglio 64 Particella 164

VARIAZIONE del 18/12/2002 Pratica n. 306629 in atti dal 18/12/2002 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 72281.1/2002)

dal 14/01/2011

Comune di **SENIGALLIA (I608) (AN)**
Foglio 64 Particella 164

VARIAZIONE del 14/01/2011 Pratica n. AN0005513 in atti dal 14/01/2011 DIVISIONE, VAR.DEST. E DEM. PARZ. (n. 404.1/2011)

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. [REDACTED]
dal 12/10/1987 al 30/09/2003
(deriva dall'atto 1 e 2)

1. VARIAZIONE del 12/10/1987 in atti dal 21/05/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E CLASSAMENTO (n. 1016.1/1987)
2. VARIAZIONE del 18/12/2002 Pratica n. 306629 in atti dal 18/12/2002 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 72281.1/2002)

2. MINIERA S. GAUDENZIO SRL [REDACTED] Sede in SENIGALLIA (AN)
(deriva dall'atto 3, 4 e 5)

3. Atto del 30/09/2003 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 4485 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13201.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/10/2003
4. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/09/2003 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 4485 registrato in data - ANNULLAMENTO RISERVA TRASCRIZIONE 13201 Voltura n. 2875.1/2006 - Pratica n. AN0016438 in atti dal 07/02/2006



5. Atto del 30/09/2003 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 4485 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13201.1/2003 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/10/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

SENIGALLIA (I608) (AN)

Foglio **64** Particella **164**

Foglio **47** Particella **107** Subalterno **9**

Foglio **47** Particella **107** Subalterno **8**

Foglio **47** Particella **107** Subalterno **4**

Non è presente alcuna planimetria catastale pertanto non è possibile constatare, la conformità catastale. Risulta erroneamente associata una planimetria non corretta.

2) Terreni

Catasto Terreni C.T. Comune di Senigallia

IDENTIFICATIVI:									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	47	69	-	-	CAVA	-	57.224	Euro 0,00	Euro 0,00
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

dall'impianto al 10/09/1996

Impianto meccanografico del 29/12/1976

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **INCOLT STER**

Superficie: **29.900 m²**

Partita: **5557**

dal 10/09/1996

RIORDINO FONDIARIO in atti dal 10/09/1996 RIL. AEROFOTOGRAM. (n. 3565.CI/1995)

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **CAVA**

Superficie: **57.224 m²**

Partita: **5557**



Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 64 Particella 179

Foglio 47 Particella 744

Foglio 64 Particella 165

Foglio 47 Particella 226

Foglio 47 Particella 262

Foglio 47 Particella 276

Foglio 47 Particella 275

Foglio 47 Particella 743

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. [REDACTED]

dall'impianto al 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1) Impianto meccanografico del 29/12/1976

1. MINIERA S. GAUDENZIO SRL [REDACTED]

Sede in SENIGALLIA (AN) dal 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2) Atto del 13/12/2002 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN)
Repertorio n. 3196 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 16608.1/2002 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 7147 in atti dal 15/01/2003

Non sono evidenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

IDENTIFICATIVI:									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	47	226	-	-	INCOLT STER	-	1.621	Euro 0,00	Euro 0,00
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

dall'impianto al 10/09/1996

Impianto meccanografico del 29/12/1976

Redditi: dominicale **Euro 0,10 Lire 202**

agrario **Euro 0,05 Lire 101**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **01**

Superficie: **1.008 m²**

Partita: **5557**

dal 10/09/1996



RIORDINO FONDIARIO in atti dal 10/09/1996 RIL. AEROFOTOGRAM. (n. 3565.CI/1995)

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**
Particella con qualità: **INCOLT STER**
Superficie: **1.621 m²**
Partita: **5557**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 47 Particella 69
Foglio 64 Particella 179
Foglio 47 Particella 744
Foglio 64 Particella 165
Foglio 47 Particella 262
Foglio 47 Particella 276
Foglio 47 Particella 275
Foglio 47 Particella 743

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. [REDACTED]

dall'impianto al 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1) Impianto meccanografico del 29/12/1976

1. MINIERA S. GAUDENZIO SRL ([REDACTED])

Sede in SENIGALLIA (AN) dal 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2) Atto del 13/12/2002 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN)
Repertorio n. 3196 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 16608.1/2002 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 7147 in atti dal 15/01/2003

Non sono evidenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

IDENTIFICATIVI:									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	47	262	-	-	PASCOLO ARB	3	2.618	Euro 1,35	Euro 0,54
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

dall'impianto al 10/09/1996

Impianto meccanografico del 29/12/1976

Redditi: dominicale **Euro 6,25 Lire 12.100**
agrario **Euro 7,95 Lire 15.400**



Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **05**
Superficie: **2.200 m²**
Partita: **5557**

dal 10/09/1996 al 07/12/2012

RIORDINO FONDARIO in atti dal 10/09/1996 RIL. AEROFOTOGRAM. (n. 3565.CI/1995)

Redditi: dominicale **Euro 7,44 Lire 14.399**
agrario **Euro 9,46 Lire 18.326**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **05**
Superficie: **2.618 m²**
Partita: **5557**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 47 Particella 69
Foglio 64 Particella 179
Foglio 47 Particella 744
Foglio 64 Particella 165
Foglio 47 Particella 226
Foglio 47 Particella 276
Foglio 47 Particella 275
Foglio 47 Particella 743

dal 07/12/2012

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. AN0198191 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 6559.1/2012)

Redditi: dominicale **Euro 1,35**
agrario **Euro 0,54**
Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **03**
Superficie: **2.618 m²**

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. [REDACTED]

dall'impianto al 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1) Impianto meccanografico del 29/12/1976

1. MINIERA S. GAUDENZIO SRL [REDACTED]

Sede in SENIGALLIA (AN) dal 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2) Atto del 13/12/2002 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN)
Repertorio n. 3196 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 16608.1/2002 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 7147 in atti dal 15/01/2003

Non sono evidenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.



IDENTIFICATIVI:									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	64	1	-	AA	CAVA	-	138.607	Euro 0,00	Euro 0,00
				AB	SEMINATIVO	4	22.300	Euro 74,86	Euro 92,14
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

dall'impianto al 11/07/2000

Impianto meccanografico del 29/12/1976

Redditi: dominicale **Euro 25,33 Lire 49.050**
 agrario **Euro 27,02 Lire 52.320**
 Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **04**
 Superficie: **6.540 m²**
 Partita: **5557**

dal 11/07/2000 al 21/12/2009

RIORDINO FONDARIO del 07/07/2000 Pratica n. 65138 in atti dal 11/07/2000 (n. 760.1/2000)

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
 agrario **Euro 0,00**
 Particella con qualità: **CAVA**
 Superficie: **160.907 m²**

Annotazioni: migliore precisazione di superficie

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**
Foglio 64 Particella 194
Foglio 64 Particella 261

dal 11/07/2000 al 21/12/2009

RIORDINO FONDARIO del 07/07/2000 Pratica n. 65139 in atti dal 11/07/2000 (n. 760.1/2000)

Annotazioni: comprende i mappali 192, 3, 184, 22, 24, 21, 173, 195, 190, 193, 196, 199, 6, 197, 152, 19, 155, 148, 188

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**
Foglio 64 Particella 261



dal 21/12/2009

TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. AN0271916 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 10142.1/2009)

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 74,86**

agrario **Euro 92,14**

Superficie: **160.907 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2009)

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1.

dall'impianto al 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1) Impianto meccanografico del 29/12/1976

1. MINIERA S. GAUDENZIO SRL

Sede in SENIGALLIA (AN) dal 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2) Atto del 13/12/2002 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN)
Repertorio n. 3196 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 16608.1/2002 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 7147 in atti dal 15/01/2003

Non sono evidenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

IDENTIFICATIVI:									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	64	40	-	-	SEMINATIVO	3	22.022	Euro 96,67	Euro 102,36
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

dall'impianto al 11/07/2000

Impianto meccanografico del 29/12/1976

Redditi: dominicale **Euro 18,18 Lire 35.200**

agrario **Euro 23,63 Lire 45.760**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **06**

Superficie: **7.040 m²**

Partita: **5557**



dal 11/07/2000

RIORDINO FONDARIO del 07/07/2000 Pratica n. 65154 in atti dal 11/07/2000 (n. 761.1/2000)

Redditi: dominicale **Euro 96,67 Lire 187.187**

agrario **Euro 102,36 Lire 198.198**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**

Superficie: **22.022 m²**

Annotazioni: migliore precisazione di superficie

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 64 Particella 13

Foglio 64 Particella 2

Foglio 64 Particella 148

Foglio 64 Particella 93

Foglio 64 Particella 130

Foglio 64 Particella 7

Foglio 64 Particella 133

Foglio 64 Particella 104

Foglio 64 Particella 119

Foglio 64 Particella 41

dal 11/07/2000

RIORDINO FONDARIO del 07/07/2000 Pratica n. 65155 in atti dal 11/07/2000 (n. 761.1/2000)

Annotazioni: comprende i mappali 165 e 179 della vecchia mappa e varia con il mappale 41 della nuova mappa

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 64 Particella 7

Foglio 64 Particella 41

Foglio 64 Particella 148

Foglio 64 Particella 2

Foglio 64 Particella 104

Foglio 64 Particella 133

Foglio 64 Particella 13

Foglio 64 Particella 119

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. [REDACTED]

dall'impianto al 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1) Impianto meccanografico del 29/12/1976

1. MINIERA S. GAUDENZIO SRL [REDACTED]

Sede in SENIGALLIA (AN) dal 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2) Atto del 13/12/2002 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN)
Repertorio n. 3196 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 16608.1/2002 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 7147 in atti dal 15/01/2003

Non sono evidenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.



IDENTIFICATIVI:									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	64	41	-	-	INCOLT STER	-	3.940	Euro 0,00	Euro 0,00

INTESTATI:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA	02118890421	Proprietà per 1/1

dall'impianto al 11/07/2000

Impianto meccanografico del 29/12/1976

Redditi: dominicale **Euro 7,10 Lire 13.748**
 agrario **Euro 8,74 Lire 16.920**
 Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04**
 Superficie: **2.115 m²**
 Partita: **5557**

dal 11/07/2000

RIORDINO FONDARIO del 07/07/2000 Pratica n. 65154 in atti dal 11/07/2000 (n. 761.1/2000)

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
 agrario **Euro 0,00**
 Particella con qualità: **INCOLT STER**
 Superficie: **3.940 m²**

Annotazioni: migliore precisazione di superficie

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 64 Particella 13
Foglio 64 Particella 2
Foglio 64 Particella 148
Foglio 64 Particella 93
Foglio 64 Particella 130
Foglio 64 Particella 7
Foglio 64 Particella 133
Foglio 64 Particella 104
Foglio 64 Particella 119
Foglio 64 Particella 40

dal 11/07/2000

RIORDINO FONDARIO del 07/07/2000 Pratica n. 65155 in atti dal 11/07/2000 (n. 761.1/2000)

Annotazioni: comprende parte del mappale 40 della vecchia mappa

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:



Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 64 Particella 7

Foglio 64 Particella 148

Foglio 64 Particella 2

Foglio 64 Particella 104

Foglio 64 Particella 133

Foglio 64 Particella 13

Foglio 64 Particella 119

Foglio 64 Particella 40

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. [REDACTED]

dall'impianto al 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1) Impianto meccanografico del 29/12/1976

1. **MINIERA S. GAUDENZIO SRL** [REDACTED]

Sede in SENIGALLIA (AN) dal 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2) Atto del 13/12/2002 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN)
Repertorio n. 3196 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 16608.1/2002 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 7147 in atti dal 15/01/2003

Non sono evidenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

IDENTIFICATIVI:									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	64	194	-	AA	SEMINATIVO	4	323	Euro 1,08	Euro 1,33
				AB	PASCOLO ARB	3	41	Euro 0,02	Euro 0,01
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MINIERA S. GAUDENZIO S.R.L. con sede in SENIGALLIA					02118890421		Proprietà per 1/1	

dall'impianto al 11/07/2000

Impianto meccanografico del 29/12/1976

Redditi: dominicale **Euro 0,20 Lire 384**

agrario **Euro 0,09 Lire 168**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **01**

Superficie: **240 m²**

Partita: **5557**

dal 11/07/2000 al 07/12/2012



RIORDINO FONDIARIO del 07/07/2000 Pratica n. 65138 in atti dal 11/07/2000 (n. 760.1/2000)

Redditi: dominicale **Euro 1,22 Lire 2.366**

agrario **Euro 1,50 Lire 2.912**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04**

Superficie: **364 m²**

Annotazioni: migliore precisazione di superficie

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio 64 Particella 261

Foglio 64 Particella 1

dal 07/12/2012

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. AN0198226 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 6593.1/2012)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 1,10**

agrario **Euro 1,34**

Superficie: **364 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

STORICO DEGLI INTESTATARI DELL'IMMOBILE

1. [REDACTED]

dall'impianto al 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1) Impianto meccanografico del 29/12/1976

1. MINIERA S. GAUDENZIO SRL ([REDACTED])

Sede in SENIGALLIA (AN) dal 13/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2) Atto del 13/12/2002 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN)
Repertorio n. 3196 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 16608.1/2002 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 7147 in atti dal 15/01/2003

Non sono evidenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

5. Stato di possesso degli immobili

rif. quesiti 2 e) e 2 f)

Come verificato da sopralluoghi effettuati, l'immobile oggetto di pignoramento risulta non utilizzato, in stato di abbandono, come anche i terreni limitrofi.



Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla relazione allegata in atti e depositata dal soggetto procedente, del Notaio GIGINO ROLLO di Novoli (LE) ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Lecce.

Il sottoscritto, in qualità di esperto, ha provveduto a verificare presso la locale conservatoria dei RR.II. di Ancona se dal periodo di redazione della relazione notarile, datata 15 giugno 2021, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.

Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio GIGINO ROLLO.

Il sottoscritto elenca i seguenti vincoli:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente è obbligato a sanare le incoerenze catastali specificate nella presente perizia, se non prima sanate dall'attuale proprietario.

Come già specificato si presume un costo di rettifica di 500 €

Dalla lettura del titolo di compravendita emerge che la società venditrice precisa che porzioni dei terreni oggetto di vendita sono gravati da servitù perpetua di elettrodotto a favore delle Ferrovie dello Stato e servitù permanente di passaggio sul fondo e di collocamento sotterraneo di condotte a qualsiasi profondità.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA, A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni di interesse nel ventennio:



1. TRASCRIZIONE del 21/05/2021 - Registro Particolare 7699 Registro Generale 11464 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1186 del 31/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 15/07/2005 - Registro Particolare 4672 Registro Generale 17499 Pubblico ufficiale
RECCHIA GIUSEPPINA Repertorio 7894/1592 del 12/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

- Unità negoziale 1. Senigallia NCT fgl.47 p.Ila 226, terreno Are 16 Ca 21, Senigallia NCT fgl.47 p.Ila 262, terreno Are 26 Ca 18, Senigallia NCT fgl.47 p.Ila 69, terreno Ha 5 Are 72 Ca 24, Senigallia NCT fgl.64 p.Ila 1, terreno Ha 16 Are 9 Ca 7, Senigallia NCT fgl.64 p.Ila 194, terreno Are 3 Ca 64, Senigallia NCT fgl.64 p.Ila 40, terreno Ha 2 Are 20 Ca 22, Senigallia NCT fgl.64 p.Ila 41, terreno Are 39 Ca 40.

- Unità negoziale 1. Senigallia NCEU fgl.47 p.Ila 325, STRADA STATALE ARCEVIESE, LOC.TA' S. GAU, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano terreno, Senigallia NCEU fgl.47 p.Ila 107 sub.4, d/7 - fabbricato industriale; posto ai piani 1°, 2°, terreno; graffato a unità identificata da fgl.47 p.Ila 107 sub.8, fgl.47 p.Ila 107 sub.9, fgl.64 p.Ila 164, Senigallia NCEU fgl.47 p.Ila 107 sub.1, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 9; posto ai piani 1°, 2°, terreno; graffato a unità identificata da fgl.47 p.Ila 107 sub.5, Senigallia NCEU fgl.47 p.Ila 107 sub.2, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto ai piani 1°, 2°, terreno; graffato a unità identificata da fgl.47 p.Ila 107 sub.6, Senigallia NCEU fgl.47 p.Ila 107 sub.3, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5,5; posto ai piani 1°, 2°, terreno; graffato a unità identificata da fgl.47 p.Ila 107 sub.7, Senigallia NCEU fgl.47 p.Ila 980, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 16; posto ai piani 1°, 2°, terreno, Senigallia NCEU fgl.64 p.Ila 337, f/1 - area urbana; posto ai piani 1°, 2°, terreno.

Per maggiori dettagli si veda relazione ventennale notarile e documenti allegati [rif. Allegato 4].

EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO-CATASTALI

Sono presenti delle difformità catastali già menzionate nel capitolo 4. Dati catastali e planimetrie. Tali difformità dovranno essere sanate per procedere ad una corretta procedura di vendita dell'immobile come specificato nei capitoli seguenti.



7. Altre informazioni

rif. quesito 2 h)

- > Non essendo l'immobile ad oggi inserito in un contesto condominiale, non si può parlare di millesimi condominiali né di alcun tipo di spese condominiali.
- > Non sono note spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute o spese fisse di gestione e manutenzione dell'area.
- > Non sono note cause in corso.
- > I precedenti proprietari e i relativi atti di acquisto nel ventennio sono indicati nel capitolo 4. (Dati catastali – planimetrie) alla sezione dedicata alla SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI.

8. Documentazione urbanistica

rif. quesito 2 i)

In data 03 novembre 2022 la sottoscritta, in qualità di CTU, presenta richiesta di certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni presso gli uffici tecnici del Comune di Senigallia e successivamente, in data 08 novembre 2022 si richiede il formale accesso agli atti per verificare la presenza di pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva [rif. Allegato 6]. In data 17 novembre 2022 la sottoscritta riceve da parte del comune il Certificato di Destinazione Urbanistica e successivamente, una comunicazione di irreperibilità della documentazione amministrativa richiesta per verificare la conformità degli immobili [rif. Allegato 6].

Non è possibile pertanto fornire indicazioni in merito alla conformità degli immobili e alla loro regolarità urbanistica. La fornace, essendo costruita ed ampliata in data molto remota e non avendo subito almeno negli ultimi 40 anni alcuna modifica o intervento, si presume che pratiche autorizzative sia di tipo urbanistico che di tipo strutturale, al tempo non siano state necessarie.

Successivamente in data 27 dicembre 2022 viene fissato un appuntamento presso l'Ufficio Governo del Territorio del Comune di Senigallia, per ulteriori chiarimenti sull'Area di interesse dove vengono fornite specifiche del Piano Regolatore e del Piano Attuativo. La documentazione reperita è allegata alla presente perizia.



Gli immobili in oggetto, sia quelli a destinazione d'uso cementificio/fornace (ad oggi assimilabili a rudere), che quelli ad uso magazzino e garage non sono dotati di impianto di riscaldamento, pertanto non rientrano tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica, come specificato nel DM 26/06/2015 (linee guida):

Appendice A -Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Ape

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

b) *edifici industriali e artigianali* quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero *quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione*;

d) *gli edifici che risultano non compresi* nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali* a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);

f) *i ruderi*, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

Pertanto non si fornisce la documentazione richiesta, in quanto non dovuta.



1.STIMA DEI TERRENI**CONSISTENZA**

Per la superficie dei terreni si fa riferimento alle consistenze già determinate dalla Agenzia del Territorio riscontrabili nelle visure catastali; anche le aree urbane (Fig. 64 Part. 337), ai fini della presente stima vengono considerate come terreni.

Dal certificato di destinazione urbanistica si desumono le zone territoriali omogenee dei vari terreni e si ricavano mediante sovrapposizione di mappe, le superfici di seguito indicate.

Foglio	Particella	Zona Urbanistica	Consistenza
47	69	Z.t.o. "D" - DPP.2	57 224,00 mq.
		Z.t.o. "E" - agricola	0,00 mq.
	226	Z.t.o. "D" - DPP.1	1 231,00 mq.
		Z.t.o. "F" - F8	390,00 mq.
	262	Z.t.o. "D" - DPP.2	2 618,00 mq.
64	1	Z.t.o. "D" - DPP.2	149 259,00 mq.
		Z.t.o. "E" - agricola	10 000,00 mq.
		linee di comunicazione	1 648,00 mq.
	40	Z.t.o. "D" - DPP.2	15 322,00 mq.
		Z.t.o. "E" - agricola	6 700,00 mq.
	41	Z.t.o. "E" - agricola	3 940,00 mq.
	194	Z.t.o. "D" - DPP.2	364,00 mq.
	337	Z.t.o. "D" - DPP.2	362,00 mq.
			249 058,00 mq. TOT.
		di cui:	
		Z.t.o. "D" - DPP.2	225 149,00 mq.
		Z.t.o. "E" - agricola	20 640,00 mq.
		Z.t.o. "D" - DPP.1	1 231,00 mq.
		Z.t.o. "F" - F8	390,00 mq.
		linee di comunicazione	1 648,00 mq.
			249 058,00 mq. TOT.

- Zona territoriale omogenea: "D" Zona Urbanistica: "DPP.2": Poli e Parchi tematici per attività produttive - piano attuativo "Miniera di San Gaudenzio" Art. 18/c delle N.T.A.



- Zona territoriale omogenea: "D" Zona Urbanistica: "DPP.1" Poli e Parchi tematici per attività produttive – piano attuativo "Polo direzionale e terziario e del parco fluviale"- Art. 18/c delle N.T.A.
- Zona territoriale omogenea: "E" Zona Urbanistica: "agricola" - art. 19 delle N.T.A.
- Zona territoriale omogenea: "F" Zona Urbanistica: "F8" per i parchi naturalistici - art. 20/h delle N.T.A.
- Zona Urbanistica: "linee di comunicazione" - art. 13 delle N.T.A.

Si trascurerà la Particella 226 del Foglio 47, in quanto non facente parte dell'area di maggiore interesse e vista la conformazione del terreno, non risulta essere edificabile o oggetto di una trasformazione che possa valorizzarne la zona. Si tratta di una fascia di larghezza variabile tra 5,0 e 10,0 metri ed una lunghezza totale di circa 250,0 metri.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione n.3 metodi di stima.

1) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE.

Si ricorre alla stima per valore di trasformazione quando un immobile (fabbricato o area) sia suscettibile di una diversa e più conveniente trasformazione e quindi l'aspetto economico prevalente deve essere quello della trasformazione.

Si ricorre a tale procedimento di stima quando si è in presenza di:

- immobili in evidente stato di degrado;
- immobili sotto utilizzati;
- aree su cui sorge un fabbricato da demolire;
- aree genericamente fabbricabili;
- giudizi di congruità inerenti realizzazioni di tipo istituzionale generalmente escluse dalla valutazione sintetico comparativa.

Oltre a quanto sopra riportato, occorre inoltre che la trasformazione sia tecnicamente possibile e che la stessa sia giuridicamente e urbanisticamente ammissibile. Condizioni essenziali per l'applicazione del valore di trasformazione, quindi, sono l'esistenza di immobili simili a quello ipotizzato per la trasformazione e la conoscenza dei valori necessari per calcolare il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione si determina per differenza tra il valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta ed il costo di trasformazione



$$V_t = V_m - C_t$$

Dove:

V_t = valore di trasformazione ricercato

V_m = valore di mercato del bene trasformato

C_t = costo della trasformazione

Il valore di trasformazione, quindi, è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione ed è fondato su alcuni requisiti teorici, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Secondo il Piano Particolareggiato DPP.2 PARCO TEMATICO "MINIERA SAN GAUDENZIO", le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- per gli edifici rurali esistenti (escluso l'edificio della ex fornace) che rivestono un interesse storico-culturale tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia degli edifici, compresa la residenza;
- attrezzature per il tempo libero (ricreative, culturali, didattiche, museali, di spettacolo, ecc); attività didattiche di tipo universitario e di ricerca;
- attività ricettive, alberghiere, di accoglienza, ristorazione, svago, benessere e funzioni terziarie assimilabili;
- attività direzionali e commerciali, ivi compresi i servizi interni; artigianato artistico e di servizio.

Si può pertanto considerare una destinazione d'uso residenziale (assimilabile alla ricettiva) e commerciale/direzionale.

Si procede con una stima del valore di mercato del bene trasformato effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'area si trova a cavallo tra due zone.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Senigallia, zona R1 Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI per destinazioni COMMERCIALI, in stato conservativo normale e tipologia NEGOZI, prevede un range che va da un minimo di €. 480,00 ad un massimo di €. 740,00 per superficie lorda, mentre per la zona D2 Periferica/PERIFERIA OVEST –



STRADA ARCEVIESE E CORINALDESE per destinazioni COMMERCIALI, in stato conservativo normale e tipologia NEGOZI, prevede un range che va da un minimo di €. 590,00 ad un massimo di €. 830,00 per superficie lorda.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Codice zona: R1

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Non presente

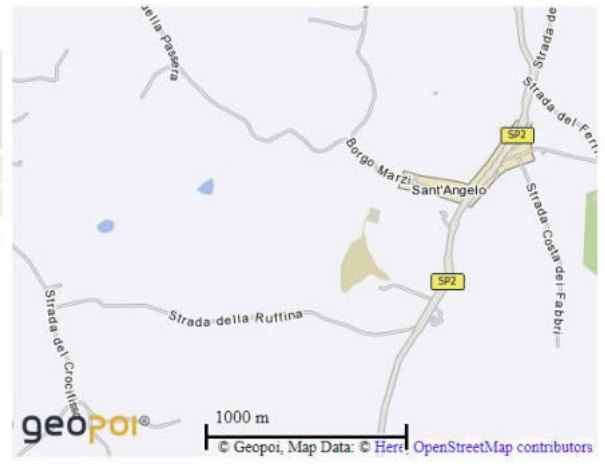
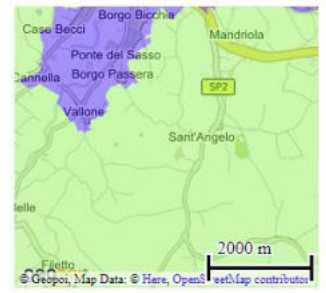
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	220	340	L	1,2	1,8	N
Negozi	Normale	480	740	L	3,1	4,5	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA OVEST - STRADA ARCEVIESE E CORINALDESE

Codice zona: D2

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

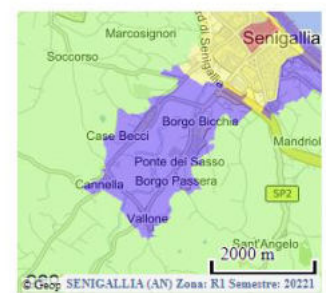
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	340	450	L	1,8	2,3	N
Negozi	Normale	590	830	L	3,6	5,3	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Senigallia, zona R1 Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI per destinazioni RESIDENZIALI, in stato conservativo normale e tipologia VILLE E VILLINI, prevede un range che va da un minimo di €. 890,00 ad un massimo di €. 1.300,00 per superficie lorda, mentre per la zona D2 Periferica/PERIFERIA OVEST – STRADA ARCEVIESE E CORINALDESE per destinazioni RESIDENZIALI, in stato conservativo normale e tipologia VILLE E VILLINI, prevede un range che va da un minimo di €. 1.450,00 ad un massimo di €. 2.100,00 per superficie lorda.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Codice zona: R1

Microzona: 6

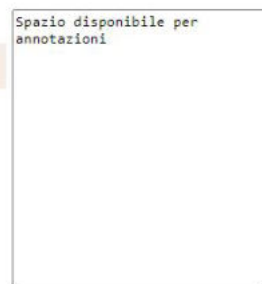
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	1250	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	890	L	2,2	3,1	L
Box	Normale	420	560	L	2	2,7	L
Ville e Villini	Normale	890	1300	L	3,1	4,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA OVEST - STRADA ARCEVIESE E CORINALDESE

Codice zona: D2

Microzona: 4

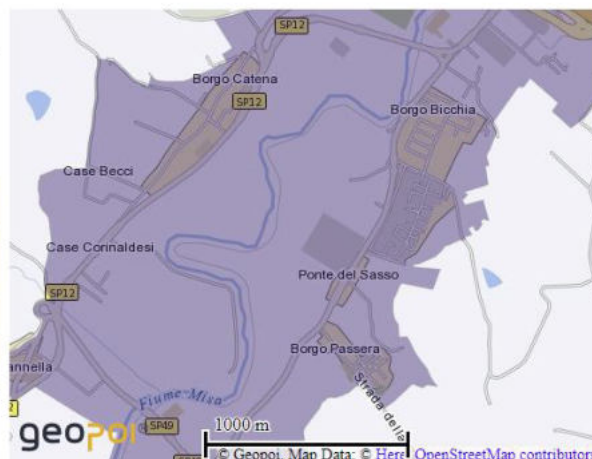
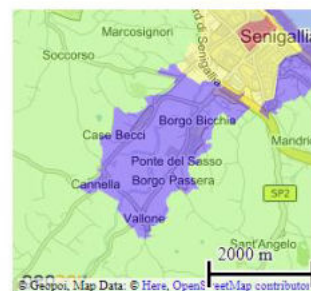
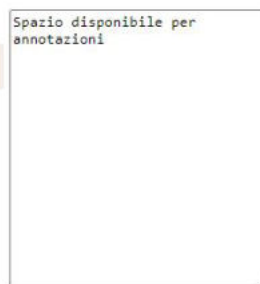
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1400	L	3,1	4,4	L
Box	Normale	620	860	L	2,8	4,1	L
Ville e Villini	Normale	1450	2100	L	4,4	6,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Vista la particolarità dell'area, si ritiene di dover tenere in considerazione anche le altre zone limitrofe dello stesso Comune, dove sono presenti numerose attività commerciali ed insediamenti residenziali di maggiore densità. Si riportano di seguito le schede con i valori di mercato.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE OVEST

Codice zona: C2

Microzona: 0

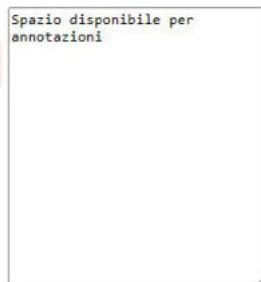
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	570	800	L	3,1	4,9	N
Negozi	Normale	940	1400	L	6,3	9	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE OVEST

Codice zona: C2

Microzona: 0

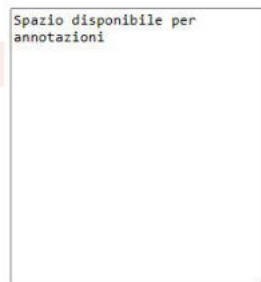
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2000	L	4,2	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1450	L	3,2	4,5	L
Box	Normale	700	930	L	5,8	7,7	L
Ville e Villini	Normale	1500	2100	L	4,1	5,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

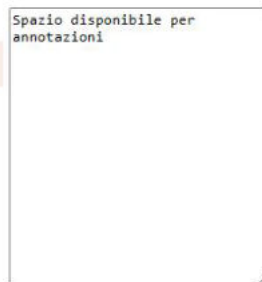
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	660	910	L	3,7	5,2	N
Negozi	Normale	1350	1950	L	9,4	13,1	N

Stampa

Legenda



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

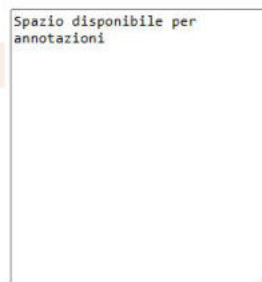
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2500	L	5,6	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1700	L	4,1	5,7	L
Abitazioni signorili	Normale	2300	3400	L	6,8	10,1	L
Box	Normale	960	1250	L	8,6	11,2	L

Stampa

Legenda



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD

Codice zona: C1

Microzona: 2

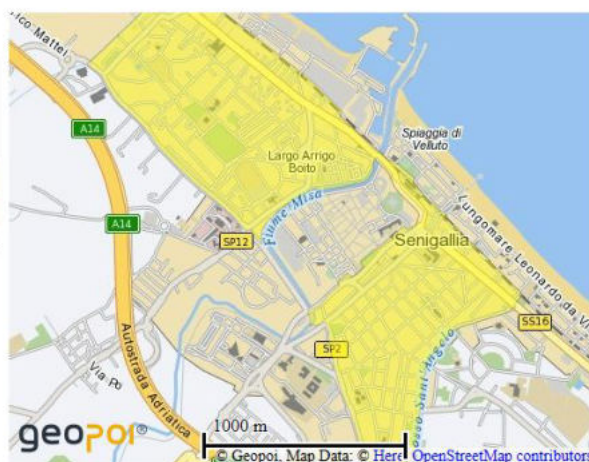
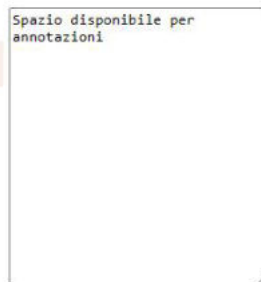
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	580	740	L	3,2	4	N
Negozi	Normale	1200	1600	L	8,5	11	N

Stampa

Legenda



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD

Codice zona: C1

Microzona: 2

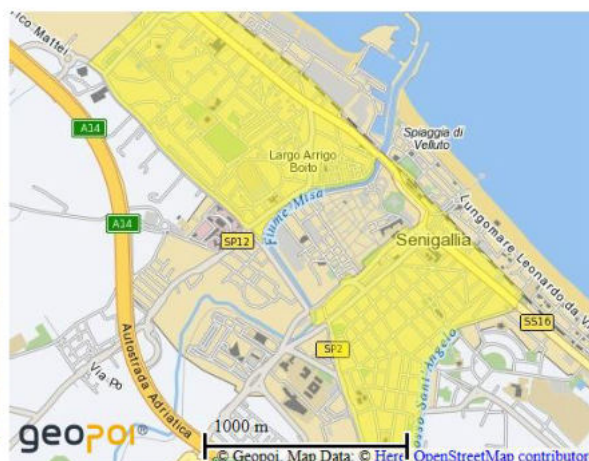
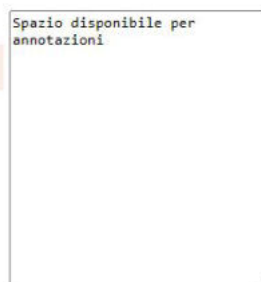
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2050	L	4,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1700	L	4,5	5,6	L
Abitazioni signorili	Normale	2050	2950	L	6,4	9,1	L
Box	Normale	880	1100	L	5,8	7,1	L
Ville e Villini	Normale	2250	3200	L	6,8	9,5	L

Stampa

Legenda



Trattandosi di edifici di nuova costruzione, è necessario applicare un coefficiente maggiorativo ai valori sopra indicati, che secondo il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 – "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei

fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", può essere pari a **1,3**, come indicato nel paragrafo 1.4 che viene di seguito riportato.

1.4 Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 un moltiplicatore pari a 1,3.

Mediando pertanto i valori di mercato delle destinazioni residenziali e commerciali, nelle varie zone sopra riportate, ed utilizzando un moltiplicatore pari a 1,3, si ottiene il seguente risultato:

				valori OMI			
cod. zona	destinazione	n.	min	max	media	maggior.x 1,3	
zona "D2"	residenziale	1	1.450,00 €	2.100,00 €	1.775,00 €	2.307,50 €	
	commerciale	2	590,00 €	830,00 €	710,00 €	923,00 €	
zona "C2"	residenziale	3	1.500,00 €	2.100,00 €	1.800,00 €	2.340,00 €	
	commerciale	4	940,00 €	1.400,00 €	1.170,00 €	1.521,00 €	
zona "R1"	residenziale	5	890,00 €	1.300,00 €	1.095,00 €	1.423,50 €	
	commerciale	6	480,00 €	740,00 €	610,00 €	793,00 €	
zona "B1"	residenziale	7	1.700,00 €	2.500,00 €	2.100,00 €	2.730,00 €	
	commerciale	8	1.350,00 €	1.950,00 €	1.650,00 €	2.145,00 €	
zona "C1"	residenziale	9	2.250,00 €	3.200,00 €	2.725,00 €	3.542,50 €	
	commerciale	10	1.200,00 €	1.600,00 €	1.400,00 €	1.820,00 €	
						1.954,55 €	valore medio maggiorato

Per determinare quanto è possibile costruire sui terreni oggetto di perizia, si deve far riferimento al Piano Particolareggiato DPP.2 PARCO TEMATICO "MINIERA SAN GAUDENZIO", che recita:

- UF ex zona E e di recupero ambientale = 0,02 m2/m2
- UF ex zona D1 .1 = 0,50 m2/m2
- UF ex zona D1 .2 = 0,30 m2/m2 H max= come da Piano Particolareggiato

Secondo la mappa risalente all'anno 2009 "Variante ambito Arceviese" del PARCO TEMATICO "MINIERA SAN GAUDENZIO", nella scheda A2 di PRG, la zona oggetto di perizia ricade interamente nella ex zona E e di recupero ambientale, pertanto il coefficiente UF = 0,02 m2/m2.



Z.t.o. "D" - DPP.2	225 149,00 mq.
--------------------	----------------

Moltiplicando quindi per l'area precedentemente ricavata si ottiene:

$$225.149,00 \text{ mq} \times 0,02 = 4.502,98 \text{ mq (superficie realizzabile)}$$

Pertanto si ha:

$$\mathbf{Vm = 4.502,98 \text{ mq.} \times 1.954,55 \text{ €.} = 8.801.299,56 \text{ €. valore di mercato del bene trasformato}$$

Relativamente al costo delle superficie edificabile, ipotizzando una destinazione d'uso abitativa/commerciale, si stima, un costo di realizzazione dell'opera di 1.800,00 €/mq, comprensivo di urbanizzazione, scavi, struttura, tamponamenti, copertura, impianti, opere di rifinitura, spese tecniche etc.;

$$\mathbf{Ct = 4.502,98 \text{ mq.} \times 1.800,00 \text{ €.} = 8.105.364,00 \text{ €. costo della trasformazione}$$

$$\mathbf{Vt = Vm - Ct = 8.801.299,56 \text{ €.} - 8.105.364,00 \text{ €.} = 695.935,56 \text{ €}}$$

arrotondato a **€ 696.000,00 (seicento novantaseimila/00 Euro)**

2) STIMA DEL CALCOLO DEL PREZZO AL MQ

I parametri di riferimento sono:

- **VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato;
- **Uf** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso. Nell'area in esame, come già riportato, la superficie destinata all'edificazione deve essere inferiore del 40% della superficie territoriale.

Da cui, avremo che la superficie destinata all'edificazione dovrà rispettare la seguente verifica:

$$S \text{ edificabile} < 2\% S \text{ territoriale ossia } S \text{ edificabile} < \mathbf{\text{circa } 4.502,98 \text{ mq}}$$

- **VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato



Relativamente al costo delle superficie edificabile, ipotizzando una destinazione d'uso abitativa, si stima, un costo di realizzazione dell'opera di 1.800,00 €/mq, comprensivo di urbanizzazione, scavi, struttura, tamponamenti, copertura, impianti, opere di rifinitura, spese tecniche etc.;

- **VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato;
- **SL** ovvero la superficie del lotto;
- **la** ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Di fatto, la prassi sta nello stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto in funzione degli indici **Uf** forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento. In seguito stabiliamo il prezzo di mercato a metro quadrato **VEmq** dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto.

Moltiplicando i valori otteniamo il prezzo globale dell'immobile **VEtot**. Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero. Questa percentuale è data da **la** e può variare dal 10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato divideremo per la superficie del lotto **SL**. Il valore di **la** è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire
- La grandezza del lotto che incide in proporzione
- La posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto

Oltre a questo, normalmente si fa sempre riferimento all'andamento del mercato nella zona d'interesse e nel determinato periodo. Fatta la stima, necessariamente ci confronteremo con i prezzi propri del luogo.

Abbiamo le seguenti condizioni:

- Superficie del lotto **SL=225.149,00 mq**
- Indice urbanistico **Uf=0,02 mq/mq**
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato **VEmq=1800,00 €/mq**
- **la = 15%**

Per la zona a destinazione agricola abbiamo invece le seguenti condizioni:

- Superficie del lotto **SL=20.640,00 mq**
- Indice urbanistico **Uf=0,03 mc/mq**
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato **VEmq=1800,00 €/mq**
- **la = 15%**

Abbiamo quindi un valore totale dell'immobile pari a:

$VEtot = 225.149,00 \times 0,02 \times 1800 = 8.105.364,00 \text{ €}$ (zona DPP.2)

$VEtot = 20.640,00 \times 0,03/3 \times 1800 = 371.520,00 \text{ €}$ (zona agricola)



Otterremo in definitiva che il valore del lotto a metro quadrato sarà:

$$VL = (0,15 \times 8.105.364,00) / 225.149,00 = 5,40 \text{ €/mq} \quad (\text{zona DPP.2})$$

$$VL = (0,15 \times 371.520,00) / 20.640,00 = 2,70 \text{ €/mq} \quad (\text{zona agricola})$$

$$5,40 \times 225.149,00 = 1.215.804,60 \text{ €} \quad (\text{zona DPP.2})$$

$$2,70 \times 20.640,00 = 55.728,00 \text{ €} \quad (\text{zona agricola})$$

Sommando le due aree si ha: **1.215.804,60 € + 55.728,00 € = 1.271.532,60 €**

arrotondato a **€ 1.270.000,00 (unmilione duecento settantamila/00 Euro)**

3) STIMA DEL VALORE VENALE DEL TERRENO

Si ritiene di fare una terza stima, facendo riferimento alla delibera di Giunta Municipale n.97 del 22/05/2018 ad oggetto: "*Metodo di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU)*".

In particolare, l'area è individuata in delibera quale zona DS2.2 (Parco tematico di San Gaudenzio) per cui è previsto un valore pari a **10,00 €/mq** (vedi estratto documento allegato alla DGM 97/2018 che si allega di seguito).

A seguito delle ultime varianti al PRG, oggi l'area ha modificato la destinazione urbanistica in zona DPP.2, ma il valore ai fini della stima (nell'attesa della modifica alla delibera del 2018, da adeguare proprio in base alle recenti varianti urbanistiche) viene considerato pari a quello sopra riportato.

Il valore venale si ottiene moltiplicando l'intera superficie "in corso di costruzione" o l'intera "area fabbricabile" per il valore a mq. stabilito dall'ufficio tecnico comunale per ciascuna zona di PRG, con aggiornamenti costanti per addivenire al più probabile valore di mercato nel corso degli anni.

Il Regolamento IMU prevede infatti la possibilità per la Giunta Comunale di approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili, al solo scopo di semplificare gli adempimenti fiscali a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio.



Valori base anno 2018 €/mq		95,10 61,81 ⁽¹⁾ 45,17 ⁽²⁾	150,37	147,12	164,19	41,45	12,50
Area	coefficiente complessivo	DP1.1 DP2	DP1.2	DS1	DS2.1 DS2.2 generi- che	DS2.1 Polo direz. e parco fluviale	DS2.2 Parco tematico di San Gaudenzio
1	1,44	136,94	216,53	211,85	236,43		
2	0,89						
3	1,05	99,86	157,89	154,48	172,40		
4	0,94						
5	0,99						
6	1,65	156,92	248,11	242,75	270,91		
7	1,10	104,61	165,41	161,83	180,61	45,60	
8	0,99						
9	1,32	125,53	198,49	194,20	216,73		
10	1,12						
11	1,15	109,37	172,93	169,19	188,82	47,67	
12	0,98						
13	1,53						
14	1,80	171,18	270,67	264,82	295,54		
15	1,95	185,45	293,22	286,88	320,17		
16	1,20	114,12	180,44	176,54	197,03		
17	1,38	131,24	207,51	203,03	226,58		
18	1,30						
19	1,44	136,64	216,53	211,85	236,43		
20	0,98						
21	1,51	143,60	227,06	222,15	247,93		
22	0,44						
23	0,50						
24	1,38	131,24	207,51	203,03	226,58		
25	0,95						
26	0,42						
27	1,15	109,37	172,93		188,82		
28	0,80	76,08	120,30		131,35	33,16	10,00

⁽¹⁾ Valore base unitario per il comparto DP1.1.7 in via della Marina:

valore unitario dell'area = 61,81 x 1,05 (coefficiente complessivo di zona) = **64,90 Euro/mq**

⁽²⁾ Valore base unitario per il comparto DP1.1.8 in via della Marina:

valore unitario dell'area = 45,17 x 1,05 (coefficiente complessivo di zona) = **47,43 Euro/mq**

Pertanto si ha: 10 €/mq x 225.149,00 = 2.251.490,00 €



In riferimento invece agli altri terreni con Zona territoriale omogenea: "E" Zona Urbanistica: "agricola", si possono invece considerare i valori agricoli medi della provincia, per l'annualità 2021 pubblicati sul BUR n.29 del 15/04/2021 per la regione agraria n.4 dove è compreso il Comune di Senigallia di cui si riportano di seguito i valori dei terreni a carattere SEMINATIVO, consistenti in 2,1154 €/mq.

	REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI SENIGALLIA Comuni di: BELVEDERE OSTRENSE, CASTEL COLONNA, CORINALDO, OSTRÀ, MONTEMARCIANO, OSTRÀ VETERE, MONTERADO, MORRO D'ALBA, RIPE, SENIGALLIA, TRECASTELLI			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO ALTO FUSTO	7088			
BOSCO CEDUO	4200			
BOSCO MISTO	5227			
CANNETO	8553			
FRUTTETO	38290			
INCOLTO PRODUTTIVO	3580			
ORTO	38524			
ORTO IRRIGUO	50687			
ORTO PIENO CAMPO	30886			
PASCOLO	3814			
PASCOLO ARBORATO	4099			
PASCOLO CESPUGLIATO	3224			
PRATO	9438			
PRATO ARBORATO	8014			
SEMINATIVO	21154			
SEMINATIVO ARBORATO	21154			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	33612			
SEMINATIVO IRRIGUO	33612			
ULIVETO	28720			
VIGNETO	37100			

Pertanto si ha: 2,1154 €/mq x 20.640,00 = 43.661,86 €

Sommando infine i valori delle due aree si ha: 2.251.490,00 € + 43.661,86 € = 2.295.151,86 €

arrotondato a € 2.295.000,00 (duemilioni duecento novantacinquemila/00

Euro)



2.STIMA DEGLI IMMOBILI

CONSISTENZA

Per determinare la superficie dei fabbricati, non essendo possibile come da prassi verificare la consistenza dell'immobile tramite rilievo geometrico, visto lo stato di conservazione dell'immobile e non avendo avuto riscontro agli atti del Comune di Senigallia di planimetrie depositate, si può fare riferimento soltanto alla planimetria catastale che risulta però, come già detto in precedenza non del tutto attendibile. Per quanto possibile si può affermare che l'edificio ad un piano ha dimensioni di circa 1450 mq, mentre l'edificio multipiano ha una superficie in pianta di circa 1750 mq che considerando i n.5 piani conta una superficie di 10.200 mq totali.

Si proseguirà la stima dell'immobile considerando questa superficie.

Si prende in considerazione solo l'edificio principale della fornace, essendo gli altri immobili di modesta entità.

1) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE.

Si ricorre alla stima per valore di trasformazione come precedentemente utilizzato anche per i terreni.

Il valore di trasformazione si determina per differenza tra il valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta ed il costo di trasformazione

$$V_t = V_m - C_t$$

Dove:

V_t = valore di trasformazione ricercato

V_m =valore di mercato del bene trasformato

C_t = costo della trasformazione

Trattandosi di edificio completamente da ristrutturare sia dal punto di vista strutturale che a livello di finiture, è necessario applicare un coefficiente maggiorativo ai valori sopra indicati, che secondo il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 – *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”*, può essere pari a **1,3**, come indicato nel paragrafo 1.4 che viene di seguito riportato.



1.4 Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 un moltiplicatore pari a 1,3.

Mediando pertanto i valori di mercato delle destinazioni residenziali e commerciali, nelle varie zone limitrofe, come precedentemente considerato per la stima dei terreni ed utilizzando un moltiplicatore pari a 1,3, si ottiene il seguente risultato:

cod. zona	destinazione	n.	valori OMI		media	maggior.x 1,3		
			min	max				
zona "D2"	residenziale	1	1.450,00 €	2.100,00 €	1.775,00 €	2.307,50 €		
	commerciale	2	590,00 €	830,00 €	710,00 €	923,00 €		
zona "C2"	residenziale	3	1.500,00 €	2.100,00 €	1.800,00 €	2.340,00 €		
	commerciale	4	940,00 €	1.400,00 €	1.170,00 €	1.521,00 €		
zona "R1"	residenziale	5	890,00 €	1.300,00 €	1.095,00 €	1.423,50 €		
	commerciale	6	480,00 €	740,00 €	610,00 €	793,00 €		
zona "B1"	residenziale	7	1.700,00 €	2.500,00 €	2.100,00 €	2.730,00 €		
	commerciale	8	1.350,00 €	1.950,00 €	1.650,00 €	2.145,00 €		
zona "C1"	residenziale	9	2.250,00 €	3.200,00 €	2.725,00 €	3.542,50 €		
	commerciale	10	1.200,00 €	1.600,00 €	1.400,00 €	1.820,00 €		
						1.954,55 €	valore medio	
							maggiorato	

Moltiplicando quindi per l'area precedentemente ricavata e svalutando di un 10% il valore medio maggiorato in quanto trattasi di ristrutturazione e non di nuova costruzione, si ottiene:

$V_m = 10.200,00 \text{ mq.} \times 1.954,55 \times 0,9 = 17.942.769,00 \text{ €}.$ valore di mercato del bene trasformato

Ipotizzando una destinazione d'uso abitativa/commerciale, si stima, un costo di ristrutturazione dell'opera ridotto di un 10% rispetto al costo di nuova realizzazione, quindi pari a di 1.620,00 €/mq, comprensivo di urbanizzazione, scavi, struttura, tamponamenti, copertura, impianti, opere di rifinitura, spese tecniche etc.;

$C_t = 10.200,00 \text{ mq.} \times 1.620,00 \text{ €} = 16.524.000,00 \text{ €}.$ costo della trasformazione

$V_t = V_m - C_t = 17.942.769,00 \text{ €} - 16.524.000,00 \text{ €} = 1.418.769,00 \text{ €}$

A questo valore va detratto, come già specificato in precedenza, un costo di rettifica della planimetria catastale che si presume di 500 €.

arrotondato a **€ 1.418.000,00 (unmilione quattrocento diciottomila/00 Euro)**



Il bene immobile è in piena proprietà della ditta MINIERA SAN GAUDENZIO S.R.L.

Non si parla quindi di quote di proprietà indivise

12. Conclusioni**1.STIMA DEI TERRENI**

Il valore di mercato del lotto considerando le opportune detrazioni e maggiorazioni per gli oneri dovuti, è una media dei valori riportati in base alle tre stime effettuate.

Si intende deprezzare ulteriormente di 1/4, il valore stimato, per tenere in considerazione alcuni dei vincoli gravanti sull'intera area ed in particolare:

Si intende sottolineare che il Piano Attuativo, riguardando un'area più vasta, non potrà essere applicato alla sola zona oggetto di perizia, ma potrà essere operativo solo sull'intera area illustrata nel piano attuativo, di cui fanno parte altri terreni con differenti proprietà.

Secondo le prescrizioni particolari del piano, si prevede anche la cessione in proprietà all'Amministrazione comunale dell'area definita come oasi faunistica dalla Provincia di Ancona, così come altre aree che il P.P. definirà pubbliche, da destinare a parco naturale e centro di educazione ambientale

Per tutto ciò considerato si ha:

Stima 1: valore lotto = € 696.000,00 -25% = € 522.000,00

Stima 2: valore lotto = € 1.270.000,00 -25% = € 952.500,00

Stima 3: valore lotto = € 2.295.000,00 -25% = € 1.721.250,00

VALORE totale

$(522.000,00+952.500,00+1.721.250,00)/3 = 1.065.250,00 \text{ €}$

2.STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore di mercato del lotto considerando le opportune detrazioni e maggiorazioni per gli oneri dovuti e per le rettifiche catastali sopra specificate, è il valore di seguito riportato.



Come per i terreni, si intende deprezzare ulteriormente di 1/4, il valore stimato, per tenere in considerazione alcuni dei vincoli gravanti sull'intera area.

Stima 1: valore lotto = € 1.418.000,00 -25% = € 1.063.500,00

Pertanto sommando le stime dei terreni e dei fabbricati si ha:

VALORE LOTTO UNICO

(1.065.250+1.063.500) = arrotondato a 2.129.000,00 €

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Io sottoscritto C.T.U. dichiara inoltre di aver adempiuto all'onere di cui al punto 3 del verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.

Con osservanza,

Fabriano, 07/02/2023

il C.T.U.

