

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanguinetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Patti.....	4
Stato conservativo	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.130,90	14



INCARICO

All'udienza del 25/11/2025, il sottoscritto Arch. Sanguinetti Andrea, con studio in Corso Giovanni Amendola, 17 - 60100 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montemarciano (AN) - via Primo Maggio

DESCRIZIONE

Apprezzamento di terreno di circa 2.300 mq, sito nel Comune di Montemarciano (AN), a ridosso di gruppo di fabbricati destinati ad attività industriale/artigianale/produttiva (località Gabella).

L'intero comparto è delimitato da un lato dall'Autostrada A14 e dal fosso Sorce, dall'altro dal centro abitato della Gabella e dalla strada Provinciale Montemarciano - Marina.

Il terreno insiste su area ricadente nell'ambito del Piano di Lottizzazione a carattere produttivo denominato "Gabella - 3° Stralcio" (ultima Convenzione 27/11/2007)

Le N.T.A. destinano la suddetta lottizzazione a "Area Lotti" e sussiste il seguente vincolo del P.P.A.R. (Piano Paesaggistico Ambientale Regionale): art. 23 - Ambiti Annessi alle Infrastrutture Area "V".

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montemarciano (AN) - via Primo Maggio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dall'analisi della documentazione catastale ne scaturisce la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c. 2

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina

- a Nord con area pertinenziale alla particella 553 del medesimo Foglio 13
- a Sud con strada carrabile via Primo Maggio (nella documentazione acquisita agli Atti, via Fontana Maggiore)
- a Est con: area pertinenziale alla particella 639, particella 797 e particella 785
- a Ovest con la particella 443

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2301,00 mq	2301,00 mq	1	2301,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2301,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2301,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	444				Seminativo	1	00 23 01	14,85 €	13,07 €	

PATTI

Non risultano allo scrivente CTU contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno in questione, all'atto dell'apertura delle operazioni peritali, risultava in completo stato di abbandono, recintato anche a mezzo di inferriata con lucchetto chiuso sul lato strada (via 1° Maggio s.n.c.)
Si specifica, come anche accennato nel Verbale di Sopralluogo del 14/04/2026, che l'appezzamento rimane comunque accessibile dal lotto confinante di altra proprietà privo di qualsiasi chiusura e/o recinzione
Il terreno è incolto, con presenza di canneti, erbacce e ghiaia.
Risulta inoltre essere una sorta di deposito/discarica a cielo aperto di vario materiale (impalcature accatastate, telai in vetro e legno, ammassi di calcinacci e macerie di laterizio e inerti vari, presenza di cassoni/container colmi di sacchi della spazzatura, tegole in laterizio accatastate, bancali in legno, ecc..)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno risulta in completo stato di abbandono se pur all'interno dell'appezzamento risulta essere presente una sorta di discarica di materiale edile e rifiuti di vario genere.
Si specifica che lo scrivente CTU non terrà conto - nella stima - dello smaltimento e rimozione di tutto quanto presente all'interno del perimetro dell'appezzamento in questione; sarà oggetto di valutazione preventiva da parte del Custode dell'immobile quale soggetto interessato al completo sgombero dell'area.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1977 al 10/10/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sgolacchia Dalmazio	10/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2001 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Biondi federico	20/12/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biondi federico	20/12/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/04/2010 al 07/03/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stacco Roberto	29/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

1.ISCRIZIONE del 05/08/2008 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 19688 Pubblico ufficiale PRATICO' ANTONINO Repertorio 9726/3288 del 30/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1.Comunicazione n. 1704 del 03/06/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/04/2010. Cancellazione totale eseguita in data 04/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

7.ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 2226 Registro Generale 9538 Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 198658/43755 del 29/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

8.ISCRIZIONE del 20/12/2016 - Registro Particolare 3938 Registro Generale 24155

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 847/716 del 13/12/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati:

1.Annotazione n. 3892 del 27/07/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9.TRASCRIZIONE del 20/10/2025 - Registro Particolare 16339 Registro Generale 23115 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 4384 del 07/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

per dettaglio visure si veda documentazione allegata alla perizia

NORMATIVA URBANISTICA

E' presente il Certificato di Destinazione Urbanistica N. 3 acquisito dallo scrivente CTU e datato 09/02/2026

1) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 18-10-2007 - Oggetto : Variante al Piano di Lottizzazione dell'insediamento a carattere produttivo "Gabella" terzo stralcio

- Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Elenco elaborati tecnici
- Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Relazione Tecnico-Illustrativa
- Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Norme Tecniche di Attuazione
- Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Schema di Zonizzazione
- Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Schema di Convenzione
- Lottizzazione 3° Stralcio - Nulla Osta Piano Lottizzazione 3° Stralcio - 30/06/2003
- Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Relazione Paesaggistica e Documentazione Fotografica
- Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Estratti di mappa e Certificati catastali

per tutti i dettagli si vedano tutti i documenti e le Tavole allegate



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' presente il Certificato di Destinazione Urbanistica N. 3 acquisito dallo scrivente CTU e datato 09/02/2026

Il progetto esecutivo di lottizzazione a carattere produttivo denominato "Gabella" 3° stralcio, fa parte di un'area omogenea a destinazione urbanistica "D" a carattere produttivo, con specifica "D3" Aree destinate a nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

La specifica utilizzazione delle superfici del 3° Stralcio viene sotto riepilogata (indici più rilevanti):

St = Superficie Territoriale D3 = mq 77.568

Ut = Indice di Utilizzazione Territoriale mq/mq 0,60

Sf = Superficie fondiaria lotti mq 57.568

IF = Indice Fondiario = mc/mq 3

Uf = Indice di Utilizzazione Fondiaria mq/mq 0,80

Specifiche dell'appezzamento in questione classificato al catasto terreni del Comune di Montemarciano al F.13, M. 444

Superficie appezzamento = 2.301 mq (00ha 23are 01ca)

Distanza dal confine = m 10 (si veda Tav. P-04 del Piano di Lottizzazione allegato)

Distanza da altri edifici = m 13 (si veda Tav. P-04 del Piano di Lottizzazione allegato)

Tenendo conto dei suddetti parametri e rapportando i dati al lotto interessato e trattato nella presente relazione e quindi al Mappale 444 del Foglio 13, risulta:

Superficie fondiaria [SF] = mq 2.301

Superficie utile lorda edificabile [SUL] = 1.100 mq circa

Altezza disponibile = 8,5 m

Cubatura edificabile = (mq 1.100 x m 8,5) = 9.350 mc

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montemarciano (AN) - via Primo Maggio
Appezzamento di terreno di circa 2.300 mq, sito nel Comune di Montemarciano (AN), a ridosso di gruppo di fabbricati destinati ad attività industriale/artigianale/produttiva (località Gabella). L'intero comparto è delimitato da un lato dall'Autostrada A14 e dal fosso Sorce, dall'altro dal centro abitato della Gabella e dalla strada Provinciale Montemarciano - Marina. Il terreno insiste su area ricadente nell'ambito del Piano di Lottizzazione a carattere produttivo denominato "Gabella - 3° Stralcio" (ultima Convenzione 27/11/2007) Le N.T.A. destinano la suddetta lottizzazione a "Area Lotti" e sussiste il seguente vincolo del P.P.A.R. (Piano Paesaggistico Ambientale Regionale): art. 23 - Ambiti Annessi alle Infrastrutture Area "V".



Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 444, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 161.070,00

Lo scrivente CTU, sulla base della propria esperienza professionale, dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e delle risultanze delle compravendite di immobili simili nella zona di Montemarciano e comuni limitrofi, nonché tenuto conto delle normative urbanistiche vigenti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, relaziona quanto segue:

___identificazione del bene___

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di un appezzamento di terreno edificabile sito nel Comune di Montemarciano (AN), località Gabella, Via 1° Maggio snc, in prossimità dell'uscita del casello autostradale A/14 di Montemarciano - AN.

Dati catastali:

Comune: Montemarciano

Foglio: 13

Particella: 444

Superficie: 2.301 m²

Reddito Dominicale: € 14,85

Reddito Agrario: € 13,07

Il terreno risulta di proprietà **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, cod. fiscale e P.IVA **** Omissis ****.

Attualmente il bene

- presenta una destinazione catastalmente agricola (Seminativo, Classe 1);
- inserito in una lottizzazione a destinazione industriale/artigianale/commerciale, denominata Piano di Lottizzazione dell'insediamento a carattere produttivo "Gabella" 3° Stralcio
- adottato con delibera comunale n. 84 del 10/07/2003
- approvata con delibera comunale n. 95 del 18/10/2007
- presente Schema di Convenzione (estremi non reperiti).

___Caratteristiche urbanistiche e dimensionali___

Come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allegate, il lotto esprime:

Superficie fondiaria (SF): 2.301 m²

Superficie utile lorda (SUL): circa 1.100 m²

Il fabbricato realizzabile presenta forma rettangolare, con dimensioni di circa 20 × 55 m e altezza massima 8,50 m.

Ne deriva una cubatura edificabile complessiva pari a: $m20 \times 55 \times 8,5 = 9.350 \text{ m}^3$

___Criterio di stima___

La valutazione è condotta considerando il valore venale del bene come urbanizzato, dotato di tutte le autorizzazioni amministrative previste dalle norme urbanistiche comunali, provinciali e regionali.

Il criterio adottato è quello comparativo di mercato, basato su valori correnti di terreni simili per destinazione e localizzazione.

___Analisi degli elementi di valorizzazione e svalorizzazione___

A) Elementi di valorizzazione

Posizione strategica: immediata vicinanza al casello autostradale A14 di Montemarciano.

Ottimi collegamenti viari: facilità di accesso anche al casello di Ancona Nord, con possibilità di imbocco alla superstrada Ancona-Perugia e, tramite la futura pedemontana Fabriano-Camerino-Muccia, collegamento alla Civitanova-Foligno.

Morfologia pianeggiante: assenza di zone d'ombra o pendenze, ideale per l'installazione di impianti fotovoltaici sul tetto del futuro fabbricato.

Buona esposizione e accessibilità per attività produttive o commerciali di piccola/media dimensione.



B) Elementi di svalorizzazione

Dimensione ridotta del lotto: la superficie limita la possibilità di realizzare un capannone con adeguati spazi di manovra.

Corsie perimetrali insufficienti: larghezze di 6,5 m su tre lati e 10 m sul fronte principale non consentono manovre sicure per autotreni di lunghezza superiore a 18 m, che richiedono un raggio di sterzata minimo di 12,5 m.

Destinazione funzionale limitata: il lotto risulta più idoneo per attività artigianali o di servizio, meno per logistica o movimentazione merci.

__Determinazione del valore venale__

Alla luce delle considerazioni precedenti, il più probabile valore di mercato del lotto urbanizzato è stimato in un intervallo compreso tra:

55,00 €/m² e 70,00 €/m²

Applicando tali valori alla superficie fondiaria di 2.301 m²:

Ipotesi Valore unitario (€/m²) Valore complessivo (€)

Minimo 55,00 126.555,00

Medio 62,50 143.812,50

Massimo 70,00 161.070,00

__Considerazioni finali__

Il valore venale dell'attuale terreno agricolo non supera i 27.000 euro dato che nella zona i valori medi dei terreni agricoli determinati dall'OMI variano da un minimo di € 23000/Ha a un massimo di € 37000/Ha (6/12 euro Mq).

Pertanto, il valore potenziale deve essere decurtato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei costi tecnici e amministrativi necessari per ottenere la concessione edilizia e la piena edificabilità.

Date quindi le peculiarità sopra descritte e applicando quindi ragionevolmente il valore massimo pari ad € 161.000 (approssimato), decurtato poi dei costi suddetti stimabili in circa il 13% del predetto valore, si giunge alla sotto riportata conclusione

__Conclusione__

- Il più probabile valore di mercato del terreno edificabile, considerato urbanizzato e pronto per l'edificazione, è stimabile in € 140.000,00

- il più probabile valore venale dell'appezzamento di terreno in questione allo stato attuale (non urbanizzato) si colloca in un intervallo pari a 18000/27000 euro.

Si veda tabella valori OMI allegati inerente la Regione Agraria n. 4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Montemarciano (AN) - via Primo Maggio	2301,00 mq	70,00 €/mq	€ 161.070,00	100,00%	€ 161.070,00
Valore di stima:					€ 161.070,00



Valore di stima: € 161.070,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri urbanizzazione I e II - costi tecnici e amministrativi per ottenere la concessione edilizia e la piena edificabilità	13,00	%

Valore finale di stima: € 140.130,90

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 02/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanguinetti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 0_Doc.Urb._Delibera-Relaz.Tecnica
- ✓ N° 4 Altri allegati - 1_Doc.Urb._ElabTecniciTerzoStralcio
- ✓ N° 4 Altri allegati - 2_Doc.Urb._ElabTecniciTerzoStralcio
- ✓ N° 4 Altri allegati - 3_Doc.Urb._ElabTecniciTerzoStralcio
- ✓ N° 4 Altri allegati - 4_Doc.Urb._ElabTecniciTerzoStralcio
- ✓ N° 4 Altri allegati - 5_RelSpesa e SchemaConvenz.
- ✓ N° 4 Altri allegati - 6_NOstaPianoLottizzTerzoStralcio
- ✓ N° 4 Altri allegati - 7_Relaz.PaesaggisticaTerzoStralcio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Doc.ConservatoriaRR.II._Iscrizioni



- ✓ N° 5 Altri allegati - 1_Doc.ConservatoriaRR.II._Trascrizioni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Destinaz. Urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ag.Territorio_ValoriMedi-TerreniAgr.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montemarciano (AN) - via Primo Maggio
Appezamento di terreno di circa 2.300 mq, sito nel Comune di Montemarciano (AN), a ridosso di gruppo di fabbricati destinati ad attività industriale/artigianale/produttiva (località Gabella). L'intero comparto è delimitato da un lato dall'Autostrada A14 e dal fosso Sorce, dall'altro dal centro abitato della Gabella e dalla strada Provinciale Montemarciano - Marina. Il terreno insiste su area ricadente nell'ambito del Piano di Lottizzazione a carattere produttivo denominato "Gabella - 3° Stralcio" (ultima Convenzione 27/11/2007) Le N.T.A. destinano la suddetta lottizzazione a "Area Lotti" e sussiste il seguente vincolo del P.P.A.R. (Piano Paesaggistico Ambientale Regionale): art. 23 - Ambiti Annessi alle Infrastrutture Area "V".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 444, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: E' presente il Certificato di Destinazione Urbanistica N. 3 acquisito dallo scrivente CTU e datato 09/02/2026 1) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 18-10-2007 - Oggetto : Variante al Piano di Lottizzazione dell'insediamento a carattere produttivo "Gabella" terzo stralcio - Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Elenco elaborati tecnici - Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Relazione Tecnico-Illustrativa - Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Norme Tecniche di Attuazione - Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Schema di Zonizzazione - Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Schema di Convenzione - Lottizzazione 3° Stralcio - Nulla Osta Piano Lottizzazione 3° Stralcio - 30/06/2003 - Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Relazione Paesaggistica e Documentazione Fotografica - Lottizzazione 3° Stralcio - Progetto urbanistico - Estratti di mappa e Certificati catastali per tutti i dettagli si vedano tutti i documenti e le Tavole allegate

Prezzo base d'asta: € 140.130,90



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.130,90

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Montemarciano (AN) - via Primo Maggio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 444, Qualità Seminativo	Superficie	2301,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno in questione, all'atto dell'apertura delle operazioni peritali, risultava in completo stato di abbandono, recintato anche a mezzo di inferriata con lucchetto chiuso sul lato strada (via 1° Maggio s.n.c.) Si specifica, come anche accennato nel Verbale di Sopralluogo del 14/04/2026, che l'appezzamento rimane comunque accessibile dal lotto confinante di altra proprietà privo di qualsiasi chiusura e/o recinzione Il terreno è incolto, con presenza di canneti, erbacce e ghiaia. Risulta inoltre essere una sorta di deposito/discarda a cielo aperto di vario materiale (impalcature accatastate, telai in vetro e legno, ammassi di calcinacci e macerie di laterizio e inerti vari, presenza di cassoni/container colmi di sacchi della spazzatura, tegole in laterizio accatastate, bancali in legno, ecc..)		
Descrizione:	Appezzamento di terreno di circa 2.300 mq, sito nel Comune di Montemarciano (AN), a ridosso di gruppo di fabbricati destinati ad attività industriale/artigianale/produttiva (località Gabella). L'intero comparto è delimitato da un lato dall'Autostrada A14 e dal fosso Sorce, dall'altro dal centro abitato della Gabella e dalla strada Provinciale Montemarciano - Marina. Il terreno insiste su area ricadente nell'ambito del Piano di Lottizzazione a carattere produttivo denominato "Gabella - 3° Stralcio" (ultima Convenzione 27/11/2007) Le N.T.A. destinano la suddetta lottizzazione a "Area Lotti" e sussiste il seguente vincolo del P.P.A.R. (Piano Paesaggistico Ambientale Regionale): art. 23 - Ambiti Annessi alle Infrastrutture Area "V".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

