

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DI IMMOBILE

Via Indipendenza 19, Marzocca di
Senigallia (AN)



Tecnico incaricato: Ing. Francesco Balducci



Via Gentiloni 7, 60129 Ancona

Premessa

Lo scrivente Ing. Francesco Balducci è stato incaricato da Dott. Gianluca Pierpaoli per la redazione di una perizia aggiuntiva su un terreno sito nel Comune di Senigallia e sulla sua stima del valore commerciale.

Si è acquisita presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale aggiornata.

Il frustolo di terreno oggetto di perizia faceva parte di una particella catastale già oggetto di perizia da parte dell'Ing. Mauro Camilletti nell'ambito della procedura esecutiva n. 26/2018 espressamente indicata al **Catasto dei Fabbricati al Foglio 20, particella 948, subalterno 2.**

Nella vendita il cui decreto di trasferimento è stato sottoscritto in data 16/11/2022 tale frustolo di terreno non è stato inserito e resta pertanto ad oggi disponibile.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene preso in considerazione nella presente stima è il seguente:

- frustolo di terreno frazionato per creare un sufficiente spazio di ingresso all'edificio identificato al Foglio 20 mappale 961. Esso infatti ripartisce lo spazio tra i due capannoni esistenti pari a 10mt in due strisce da 5 mt ciascuna da attribuire all'uno e all'altro edificio nel caso di compravendita a soggetti differenti che non volessero provvedere alla gestione di una zona comune come suggerito nella mia precedente perizia del 2019.

Opportunamente in occasione della vendita del capannone oggetto di mia esplicita perizia identificato al Foglio 20 mappale 961 il notaio ha fatto emergere in sede di compravendita che il bene oggetto della vendita era originariamente di proprietà di un unico soggetto unitamente al capannone adiacente, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 20, particella 948, subalterni 1 e 3 a favore del quale si è costituita, per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ancona in data 16 novembre 2022 rep. n. 1887, trascritto ad Ancona in data 8 febbraio 2023 al n. 1655 reg. part. Servitù questa che insisterà sulla particella catastale oggetto di valutazione.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Nell'Allegato 1 sono riportate la visura catastale e l'elaborato planimetrico con indicazione dei sub.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria per euro 198.000,00 iscritta in data 11 dicembre 2012 al n. 3525 reg. part. a favore di Cassa di Risparmio di Fano spa e contro [REDACTED]
- 2) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 19 febbraio 2018 al n. 2394 reg. part. a favore di Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]
- 3) pignoramento immobiliare trascritto in data 12 febbraio 2020 al n. 1666 reg. part. a favore di Aragorn NPL 2018 s.r.l. e contro [REDACTED]

VINCOLI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

VINCOLI CONDOMINIALI, DIRITTI, USI CIVICI

Ad oggi non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.

In ogni caso si ribadisce l'utilità di un uso comune di tale particella tra i soggetti proprietari dei due immobili confinanti nelle modalità indicate dalla perizia del 2019.

STIMA DEL VALORE

I valori OMI riferiti alla zona di Marzocca non sono indicativi per un terreno. Si aggiunge inoltre che tale bene non può avere, per dimensioni, conformazione e posizionamento, altra funzione che essere una porzione di un piazzale di un edificio industriale/direzionale, quale spazio di accesso, manovra o deposito, ed è pertanto strettamente e indissolubilmente legato alle funzioni svolte nei due edifici.

Per tale motivi si ritiene che un costo congruo di riferimento non possa eccedere quello dei terreni agricoli della zona.

Si considera la superficie catastale di 83 mq.

Pertanto il valore dell'immobile può essere stimato in

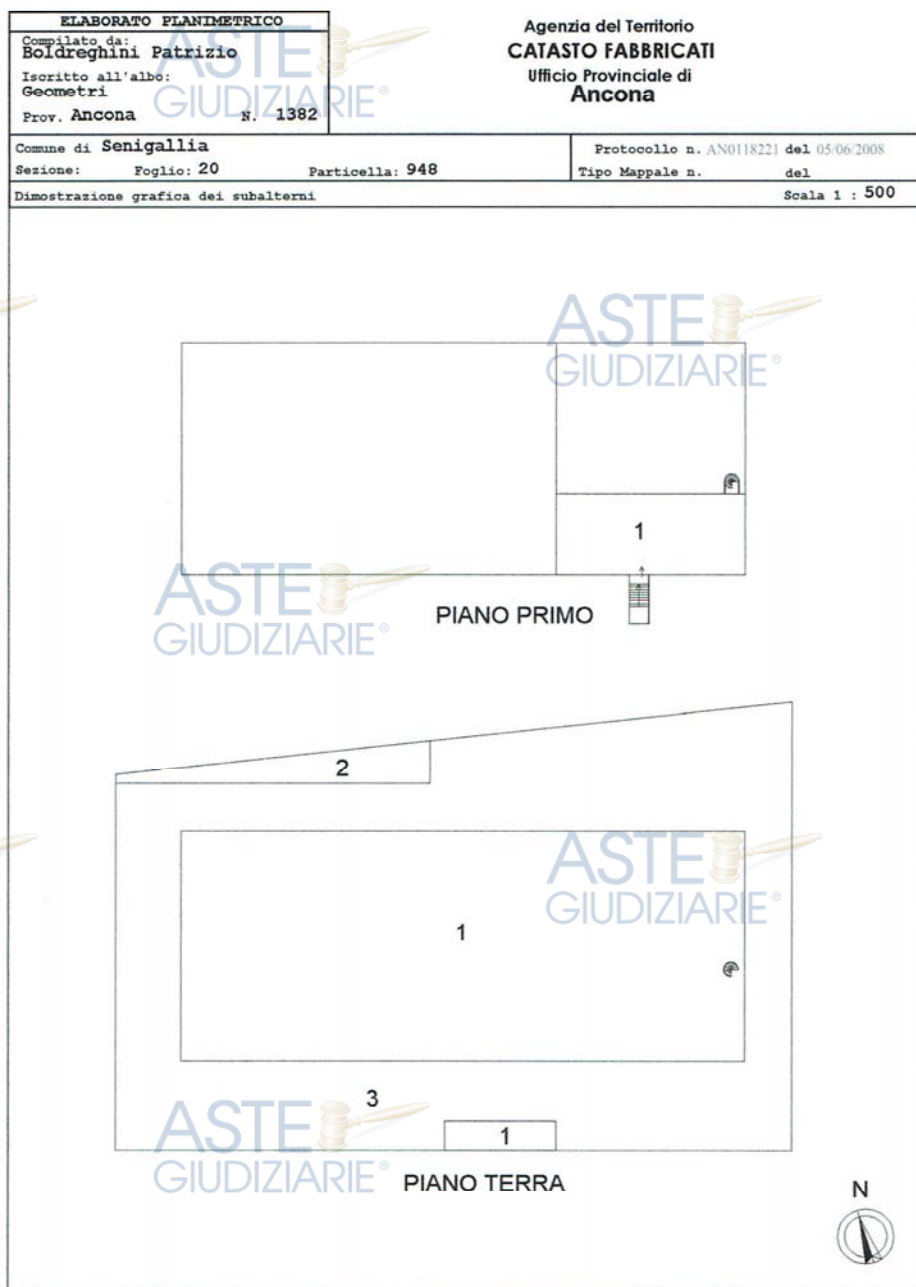
$83 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = 581,00 \text{ €}$

Ancona li 25/02/2025

Il tecnico incaricato

(Ing. Francesco Balducci)

Dott. Ing. Francesco BALDUCCI
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1916

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/02/2025

Dati identificativi: Comune di **SENIGALLIA (I608) (AN)**

Foglio **20** Particella **948** Subalterno **2**

Classamento:

Categoria **F/1^a**, Consistenza **83 m²**

Indirizzo: VIA DELL' INDIPENDENZA n. 19 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/07/2016 Pratica n. AN0062624 in atti dal 06/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21978.1/2016)

> Dati identificativi

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

Foglio **20** Particella **948** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **20** Particella **948**

VARIAZIONE del 18/12/1997 in atti dal 18/12/1997
FRAZIONAMENTO CORTE (n. A01805.1/1997)

> Indirizzo

VIA DELL' INDIPENDENZA n. 19 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/07/2016
Pratica n. AN0062624 in atti dal 06/07/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21978.1/2016)

> **Dati di classamento**

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Categoria F/1^a), Consistenza 83 m²

VARIAZIONE del 18/12/1997 in atti dal 18/12/1997
FRAZIONAMENTO CORTE (n. A01805.1/1997)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

1. BRUNETTI M. & C. S.A.S.
(CF.00981370422)

sede in SENIGALLIA (AN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/12/2014. Pubblico ufficiale RENATO
BUCCI Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 1486 - UU
Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 475 registrato in
data 26/01/2015 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Voltura n. 992.1/2015 - Pratica n. AN0024746 in atti dal
06/02/2015

Visura telematica

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Legenda

a) F/1: Area urbana

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®