

TRIBUNALE DI ANCONA



Oggetto: Causa n. R.G. 2137/2016



contro

Giudice Relatore: Dott. Silvia Corinaldesi

Ctu: Ing. Cristiano Camerini

Il sottoscritto Ing. Cristiano Camerini, Ctu incaricato dal Giudice Relatore in data 28.01.2020 per il contenzioso in oggetto, trasmette il proprio



Jesi, 16 Luglio 2020

Il C.t.u.

Ing. Cristiano Camerini



Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07a11ec3d0ab5a5191af6ccd36



## PREMESSA



Premesso,

- che il Sottoscritto Dott. Ing. Cristiano Camerini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2202 con studio in Jesi (An) in Via Montessori n. 33, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice Relatore, Silvia Corinaldesi, in data 28.01.2020;
- che il Sottoscritto in data 07.02.2020 si è recato presso gli immobili oggetto di causa ed alla presenza delle parti ha dato inizio le operazioni peritali;
- che in data 16/04/2020 il Ctu avanzava richiesta di proroga di 60 giorni per il deposito della perizia vista l'impossibilità di prendere contatti con gli uffici comunali e del Genio Civile a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19;
- che in data 28/04/2020 il Tribunale di Ancona concedeva la proroga richiesta;
- che in data 06/05/2020 il Sottoscritto ha depositato una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corinaldo al fine di acquisire la documentazione di progetto relativa ai fabbricati in questione per meglio valutare la situazione urbanistica del compendio edilizio;
- che con e-mail datata 11/05/2020 l'Ufficio Tecnico di Corinaldo inviava al Sottoscritto la documentazione richiesta;
- che in data 15/06/2020 il Sottoscritto si recava presso gli uffici della Conservatoria di Ancona ed acquisiva le ispezioni ipotecarie relative agli immobili in questione;
- che in data 22/06/2020 il Sottoscritto contattava telefonicamente l'Ing. Gianfranco Tarabelli del Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio (ex Genio Civile) di Ancona per avere chiarimenti in merito alle difformità di natura strutturale riscontrate in uno degli immobili facenti parte del compendio edilizio;
- che in data 08/07/2020 il geom. Manna dell'Ufficio Tecnico di Corinaldo si rendeva disponibile ad un colloquio telefonico per chiarire gli aspetti legati alle difformità urbanistiche riscontrate sugli immobili del compendio edilizio;

Sulla base di tutto quanto in premessa e dello studio delle carte agli atti, il sottoscritto Ctu ha redatto il seguente elaborato peritale.



Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 – 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 – email: camma.c@libero.it

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07fa11ec3dd0ab5a519fa16cc036



## ELABORATO PERITALE



### A - STIMA DEL COMPENDIO EDILIZIO

#### **Premessa**

Il compendio edilizio in questione, che si compone di vari corpi di fabbrica, è sito nel comune di Corinaldo in via Turatata n. 1. L'area in questione è posta a circa 2 km dal centro abitato di Corinaldo nella vallata del fiume Cesano ed è sostanzialmente pianeggiante.

Trattasi di zona agricola caratterizzata dalla presenza diffusa di fabbricati colonici ma anche di opifici artigianali ed industriali.

Nei terreni limitrofi e confinanti con quello in oggetto è presente un impianto fotovoltaico installato a terra tramite sottostruttura in metallo.

A livello urbanistico l'area è ricompresa dal P.R.G. vigente in zona "E" - "Sottozona E1.1 Agricole normali del Cesano e della Nevola".

Alcuni dei corpi di fabbrica del compendio risultano censiti nella schedatura degli edifici e manufatti storici isolati di cui alla scheda n. 84 allegata al P.R.G.

Le varie unità costituenti il compendio edilizio sono distinte al Catasto Urbano al foglio n. 12 e particella n. 598 ed al Catasto Terreni al foglio n. 12 e mappale n. 53.

L'intero compendio edilizio è composto da:

- 1) Terreno agricolo
- 2) Fabbricato per civile abitazione
- 3) Fabbricato colonico
- 4) Annessi agricoli

Nel seguito si riporta una dettagliata descrizione dei beni immobili summenzionati redatta sulla base dei rilievi eseguiti sul posto nonché della documentazione disponibile e reperita presso gli uffici comunali e catastali.



Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 - 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 - email: camma.c@libero.it



Causa civile promossa:

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**A.1) TERRENO AGRICOLO**

E' distinto al Catasto Terreni del comune di Corinaldo al foglio n. 12 e particella n. 53.

(Qualità Prato, Classe 2, Sup. 6.000 mq, Reddito dominicale 12,39 €, Reddito Agricolo 7,75 €).

I proprietari sono:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di terreno agricolo di superficie complessiva pari a 6.000 mq che fa da corte agli immobili del compendio edilizio in questione. L'appezzamento di terreno confina su tre lati con altri terreni agricoli (uno coperto da impianto fotovoltaico) e sul quarto lato si affaccia direttamente su via Turatata.

L'area attualmente non risulta coltivata ed è lasciata a prato, la morfologia del terreno è sostanzialmente pianeggiante.

Per la stima del valore venale del terreno si è fatto riferimento ai valori agricoli medi riportati dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di Ancona.

In particolare si è presa in considerazione Regione Agraria n. 4 – Colline litoranee di Senigallia.

Sulla base delle caratteristiche del terreno quali l'accessibilità dalla pubblica via e la morfologia pianeggiante si ritiene congruo il valore unitario di 3,33 €/mq ottenuto per approssimazione dal valore indicato per le aree di tipo "Seminativo".

Pertanto sulla base della superficie complessiva si perviene ad un valore pari a:

6.000 mq x 3,33 €/mq = 20.000,00 € (ventimila/00 euro)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 – 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 – email: camma.c@libero.it

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07a11ec3dd0ab5a519fa6dcd36



Causa civile promossa da  
contro

**A.2) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE**

E' distinto al Catasto Fabbricati del comune di Corinaldo al foglio n. 12, particella n. 598, subal-  
terni 4 e 5.

(Categoria C/6, Classe 6, Sup. 18 mq, Rendita 18,59 €)

(Categoria A/3, Classe 3, 13 vani, Rendita 631,11 €)

I proprietari sono:

Trattasi di fabbricato per civile abitazione realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata dal  
comune di Corinaldo in data 31.07.1974 con il numero 1183; il progetto strutturale è stato depositato  
presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona in data 07.05.1974 con il numero 454/74.

L'immobile consta di tre livelli fuoriterza; il primo ospita locali accessori quali cantina, sbroglio,  
sgombero, cantina e garage ed ha un'altezza utile pari a 2.90 mt; al secondo livello si trovano i locali  
dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione; il terzo livello è un sottotetto ed ospita le soffitte,  
l'altezza interna è ridotta e variabile da 0.70 mt in corrispondenza della gronda fino a 2.80 mt al colmo.

Al piano interrato è stata riscontrata la presenza di un piccolo locale cantina di altezza pari a 2.20  
mt.

Ai vari livelli del fabbricato si accede tramite scala interna a due rampe realizzata con soletta pie-  
na in c.a..

La copertura è a due falde inclinate.

Le dimensioni esterne massime del fabbricato sono pari a 11.95 mt e 16.75 mt.

Struttura portante

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 - 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 - email: camma.c@libero.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07a11ec3dd0ab5a519faf6dcd36



*Causa civile promossa*

*contro*

La struttura portante del fabbricato è costituita da maschi in muratura portante di laterizio, al piano terra le murature sono realizzate con mattoni pieni, ai livelli superiori sono realizzate con blocchi semi-pieni.

I solai di interpiano sono del tipo misto in laterocemento gettati in opera, la copertura inclinata è realizzata con solaio in laterocemento tipo "Sap".

Le scale ed i balconi sono realizzati con soletta piena in c.a..

Sulla base di quanto emerso dallo studio del progetto strutturale, reperito presso gli uffici ex Genio Civile di Ancona, risulta che le opere di fondazione sono di tipo superficiale costituite da travi rovescie in c.a. su cui sono state impostate le murature portanti in laterizio.

#### Opere di finitura ed impianti

Per quanto attiene alle opere di finitura queste sono praticamente assenti sia al piano interrato (cantina) che nel sottotetto (soffitte), in entrambi i casi sono presenti solo parziali sbruffature di intonaco su alcune pareti. I locali del sottotetto sono dotati di infissi esterni in metallo e vetro.

I locali accessori del piano terra presentano tutte le pareti intonacate, il locale di ingresso al fabbricato è dotato di pavimentazione in ceramica mentre i restanti locali presentano una pavimentazione in battuto di cemento, il rivestimento della scala è realizzato con elementi in pietra naturale.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, quelli esterni sono in metallo (serrande) ed in vetro e metallo (finestre).

I locali al piano primo presentano le finiture tipiche della civile abitazione riferita all'epoca di realizzazione.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti dei vani sono realizzati con elementi in monocottura di ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo; questi sono dotati di tapparelle in pvc per l'oscuramento dei locali interni.

Le finestre e portefinestre poste sulla facciata esposta a Nord sono provvisti di doppio infisso in alluminio e vetro.

Tutte le finestre sono rifinite esternamente con cornici in pietra naturale chiara.

Il balcone a servizio dei locali della zona giorno è dotato di pavimentazione in ceramica e di parapetto in metallo.

Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 – 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 – email: camma.c@libero.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07a11ec3dd0ab5a519fa16dcd36



*Causa civile promossa*

*contro*

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate ma non tinteggiate.

L'immobile sul perimetro è dotato di marciapiedi realizzato con soletta piena in c.a.; questo nella porzione antistante il prospetto del fabbricato risulta rivestito con elementi in pietra naturale, le restanti porzioni sono prive di pavimentazione.

Il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio, gli elementi per la raccolta delle acque meteoriche (canali, scossaline e discendenti) sono in lamiera preverniciata.

I locali al piano terra non sono dotati di impianto riscaldamento ma solamente di impianto elettrico, le caratteristiche di quest'ultimo sono quelle tipiche dell'epoca di realizzazione.

L'unità immobiliare a piano primo è dotata di impianto di riscaldamento in cui la distribuzione del calore è garantita tramite radiatori in alluminio dislocati nei vari locali; l'impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice è di tipo sotto traccia e tipico dell'epoca di realizzazione.

Al piano sottotetto non vi sono impianti tecnologici se non l'alimentazione di un punto luce.

#### Stato manutentivo

Dall'esame dell'immobile nella sua interezza non sono emersi segnali che indichino la presenza di particolari carenze strutturali. In particolare non sono stati riscontrati danni alle murature portanti ed ai solai di interpiano e di copertura. Allo stesso modo non sono visibili lesioni o dissesti riferibili ad eventuali cedimenti delle opere di fondazione.

Al contrario sono stati rilevati diversi danneggiamenti alle opere di finitura dovuti alla scarsa manutenzione del fabbricato.

All'interno dell'unità immobiliare sita al piano primo sono presenti cavillature in corrispondenza dei tramezzi della cucina probabilmente dovute agli assestamenti subiti nel tempo dal fabbricato. Alcune murature esterne prospicienti il balcone esterno presentano gli intonaci completamente danneggiati da infiltrazioni d'acqua, tali fenomeni hanno finito per interessare anche gli intonaci interni.

L'intradosso del solaio di copertura mostra segni di infiltrazione d'acqua in corrispondenza del vano scala per l'accesso al sottotetto.

Su tutto il perimetro del fabbricato sono stati riscontrati, in corrispondenza del piede delle murature, segni di risalita capillare d'acqua, ciò è dovuto tra l'altro alla mancanza di idonea impermeabilizzazione del marciapiede ed alla mancata manutenzione dei pluviali.

*Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 – 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 – email: camma.c@libero.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07a11ec3dd0ab5a5191af6dcd36



Causa civile promossa da

contro

Gli stessi pluviali, così come i canali di gronda, mostrano danneggiamenti diffusi che in alcuni casi hanno portato al distacco di porzioni di materiale.

La soletta del balcone al piano primo mostra segni di danneggiamento da infiltrazioni d'acqua che, ad oggi, interessano principalmente i frontolini.

#### Documentazione di progetto

Il sottoscritto, al fine di avere un quadro completo della documentazione di progetto del fabbricato, ha acquisito copia del progetto architettonico del fabbricato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corinaldo nonché copia del progetto strutturale presso gli uffici ex Genio Civile della provincia di Ancona.

Dal confronto tra quanto emerso dallo studio degli elaborati progettuali con l'esito dei rilievi effettuati sul posto sono state riscontrate alcune difformità.

In particolare tali difformità riguardano la posizione di alcuni infissi interni ed esterni al piano terra e primo e la presenza di un piccolo locale interrato. A ciò si aggiunge il fatto che la scala di accesso ai vari livelli del fabbricato, che negli elaborati di progetto termina al piano primo, allo stato di fatto consta di due ulteriori rampe che la collegano anche con il piano sottotetto.

In merito a tali difformità ci si è confrontati con gli uffici ex Genio Civile di Ancona (Ing. Tarabelli) e con l'ufficio tecnico comunale di Corinaldo (Geom. Manna).

Per quanto attiene l'aspetto strutturale l'Ing. Tarabelli ha comunicato che, data l'epoca di realizzazione del fabbricato e accertata la presenza di un certificato di conformità finale, non è necessaria una sanatoria di tipo strutturale né la presentazione di alcuna pratica.

A seguito del colloquio con il Geom. Manna dell'UTC di Corinaldo circa il fabbricato per civile abitazione (distinto al Foglio n. 12, Particella n. 598, Subalterni nn. 4-5) è risultato che la difformità relativa alle due rampe di scale che portano al sottotetto non è sanabile ai sensi della normativa vigente.

La norma attuale, infatti, prevede come requisito indispensabile per la sanatoria edilizia di opere realizzate in difformità dal titolo edilizio abilitativo la cosiddetta "doppia conformità". (vedi anche sentenza della Corte di Cassazione n. 37050/2019 del 04/09/2019).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 – 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 – email: camma.c@libero.it

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07a11ec3dd0abb5a519f6f6dcd36



**Causa civile promossa**

L'art. 36 del dpr 380/2001 recita esplicitamente: "...il proprietario dell'immobile può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

La realizzazione delle due rampe di scale in questione portano all'utilizzabilità del piano sottotetto che in fase di progetto era considerato solamente come vano tecnico; pertanto si dovrebbe considerare un ulteriore volume oltre a quello conteggiato ed approvato in fase progettuale. Il volume da considerare è quello relativo alla porzione di sottotetto con altezza superiore a 1,50 mt.

Il riconteggio del volume totale del fabbricato, ad oggi, porterebbe ad un valore superiore ai 1.000 mc che è il massimo consentito dalla L.R. 13/1990 per le costruzioni in zona agricola. Pertanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente rendendo di fatto impossibile la "doppia conformità", di cui al dpr 380/2001, e dunque la sanatoria.

Pertanto l'unico modo per sanare la difformità riscontrata è quello di demolire le ultime due rampe della scala e rendere inaccessibile il piano sottotetto.

Alla luce di ciò nella stima del valore del fabbricato per civile abitazione va tenuto conto dei costi connessi alla demolizione delle opere difformi dal titolo edilizio abilitativo.

Questi ultimi sono stati stimati sulla base del Prezzario regionale delle Marche per l'anno 2019 in 4.400,00 € (iva compresa) comprensivi anche degli eventuali imprevisti.

Per quanto riguarda le difformità di minore entità, ovvero quelle riguardanti la posizione degli infissi, sarà necessaria la predisposizione una pratica edilizia in sanatoria e la contestuale corresponsione di una sanzione pari a 1.000,00 €.

Dal punto di vista catastale, infine, non sono state riscontrate difformità, in effetti le planimetrie catastali risalenti al 2009 rispecchiano esattamente lo stato di fatto riscontrato sul posto.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 - 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 - email: camma.c@libero.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07a11ec3dd0ab5a519fa16dcd36



Causa civile promossa da

Calcolo delle superfici

Di seguito si riporta il dettaglio delle superfici del fabbricato. Vengono riportate le superficie lorde desunte dalle misurazioni effettuate nel corso dei rilievi sul posto e dalla documentazione progettuale.

Da queste poi vengono desunte le superfici convenzionali tramite l'applicazione di appositi coefficienti di ragguglio che tengono conto delle caratteristiche di ciascun locale con particolare riferimento alla destinazione d'uso prevista.

Le superfici convenzionali vengono poi utilizzate per ricavare il valore venale dell'immobile sulla base del prezzo unitario previsto per l'opera in questione.

SUPERFICIE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE				
LOCALE	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZ.
CANTINA	INTERRATO	42,25	0,25	10,56
GARAGE	TERRA			
CANTINA	TERRA			
RIPOSTIGLIO	TERRA			
SBROGLIO	TERRA			
SGOMBERO	TERRA			
		200,16	0,50	100,08
SOGGIORNO	PRIMO			
CUCINA	PRIMO			
SALA DA PRANZO	PRIMO			
RIPOSTIGLIO	PRIMO			
CORRIDOIO	PRIMO			
CAMERA	PRIMO			
BAGNO	PRIMO			
		200,16	1,00	200,16
BALCONE	PRIMO	21,20	0,25	5,30
CORTE ESTERNA	TERRA	2.853,08	0,01	28,53
<b>TOTALE</b>		<b>3.316,85</b>		<b>344,63</b>



**Causa civile promossa**

Stima del valore di mercato

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; in particolare si sono presi in considerazione i valori relativi alla fascia R1 Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI del comune di Corinaldo.

Per la tipologia dell'immobile si è fatto riferimento alle "Abitazioni civili" per cui la banca dati fornisce un range di valori che variano da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 850,00 €/mq.

Sulla base dell'attuale congiuntura economica e con riferimento allo stato manutentivo riscontrato, il Sottoscritto ritiene congruo adottare un valore pari a 700,00 €/mq.

Pertanto sulla base delle superfici sopra riportate si perviene ad un valore pari a:

**344,63 mq x 700,00 €/mq = 241.241,00 €**

Da tale valore vanno detratte le spese necessarie alla sanatoria delle difformità riscontrate come di seguito descritto:

<u>sanzione da versare</u>	1.000,00 €
<u>diritti di segreteria per deposito Scia</u>	60,00 €
<u>spese tecniche professionista incaricato sanatoria</u> (comprensivo di iva 22% e cassa previd. 4%)	1.268,80 €
<u>Totale</u>	<b><u>2.328,80 €</u></b>

Va inoltre detratto il costo della demolizione delle ultime due rampe della scala stimate **4.400,00 €**

Pertanto si avrà un valore finale pari a:

241.241,00 € - 2.328,80 € - 4.400,00 € = **234.512,20 €** (duecentotrentaquattromilacinquecentododici/20 euro)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 - 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 - email: camma.c@libero.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 722b07fa11ec3dd0ab5a519faf6dcd36



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  pagine da 12 a 18 omesse perchè relative ad altri immobili

Causa civile promossa da:

contro

## **B – DIVISIBILITA' CONVENIENTE DEL COMPENDIO EDILIZIO**

Il sottoscritto Ctu, dopo aver studiato la documentazione presenti in atti, ha acquisito e verificato tutta la documentazione disponibile circa i fabbricati in oggetto dal punto di vista urbanistico, catastale e strutturale.

Ciò al fine di redigere una stima del valore del compendio edilizio in questione ma anche per valutare la divisibilità conveniente del compendio stesso.

Tenuto conto di tutti gli aspetti di cui sopra, con particolare riferimento alla natura dei corpi di fabbrica costituenti il compendio edilizio, in considerazione del numero degli eredi e delle rispettive quote di diritto sulla massa ereditaria, si ritiene che il compendio non sia comodamente divisibile.

In effetti non si ritiene di poter addivenire ad un frazionamento dei beni immobili che consenta la formazione di quote eque e convenienti da ripartire tra gli eredi.

Il sottoscritto crede che ricorra l'ipotesi contemplata dall'art. 720 del codice civile.

Pertanto, nel caso non vi siano uno o più eredi disposti ad acquisire l'intera massa ereditaria provvedendo a "liquidare" i coeredi con gli adeguati conguagli, sembra opportuno procedere alla vendita all'incanto dell'intero compendio edilizio.

Questo potrebbe essere posto in vendita in unico lotto comprendente il terreno agricolo ed i fabbricati presenti facendo riferimento al valore della stima di cui al paragrafo "A" del presente documento pari a

LOTTO UNICO – TERRENO AGRICOLO e FABBRICATI	401.892,20 €.
---	---------------

In alternativa la massa ereditaria potrebbe essere messa in vendita in due lotti distinti composti rispettivamente dal terreno agricolo e dai fabbricati:

LOTTO n. 1 – TERRENO AGRICOLO	20.000,00 €
LOTTO n. 2 – FABBRICATI	381.892,20 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 – 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 – email: camma.c@libero.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07a11ec3dd0ab5a519faf6dcd36





**4. ISCRIZIONE del 11/09/2012 Registro Particolare 2524 Registro Generale 16352**

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 152 del 11/03/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.656,81

Totale € 2.500,00

Immobili: Foglio 12 Particella 598 Subalterni 5 (Via Turatata n. 1 – Corinaldo)

Foglio 23 particella 185 (Via Mattei – Senigallia)

A favore:

Contro: quota ½ immobile 1; quota ½ immobile 2

**5. ISCRIZIONE del 24/04/2013 Registro Particolare 1113 Registro Generale 7228**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA – Sez. distaccata di Senigallia Repertorio 290/2011 del 8/10/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 5.838,80

Totale € 15.000,00

Immobili: Foglio 12 Particella 598 Subalterni 2-3-4-5 (Via Turatata n. 1 – Corinaldo)

Foglio 23 particella 185-186 (Via Mattei – Senigallia)

A favore:

Contro: quota ½ immobile 1; quota ½ immobile 2

**6. TRASCRIZIONE del 10/06/2013 Registro Particolare 6372 Registro Generale 9668**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ANCONA Repertorio 1750/2013 del 27/05/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili: Foglio 12 Particella 598 Subalterni 2-3-4-5 (Via Turatata n. 1 – Corinaldo)

Foglio 23 particella 185-186 (Via Mattei – Senigallia)

A favore:

Contro: quota ½ immobile 1; quota ½ immobile 2

..... (altro soggetto) quota ½ immobile 2

**7. TRASCRIZIONE del 08/08/2013 Registro Particolare 8953 Registro Generale 13342**

Pubblico ufficiale UNEP-CORTE D'APPELLO Repertorio 2515 del 24/06/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili: Foglio 12 Particella 598 Subalterni 2-3-4-5 (Via Turatata n. 1 – Corinaldo)

Foglio 23 particella 185-186 (Via Mattei – Senigallia)

A favore:

Contro: quota ½ immobile 1; quota ½ immobile 2

(altro soggetto) quota ½ immobile 2

Tutte le note di cui sopra vengono allegate al presente documento.



Causa civile promossa da \

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**D – ALLEGATI**

Al presente documento vengono allegati:

01. Verbale operazioni peritali
02. Documentazione fotografica
03. Documentazione catastale
04. Estratto di PRG
05. Iscrizioni e Trascrizioni
06. Stato di famiglia originario del De Cuius
07. Relazione di provenienza ultraventennale
08. Richiesta accesso atti comune/documentazione di progetto
09. Richiesta accesso atti genio civile/documentazione di progetto
10. Osservazioni Ctp, Ing. Rodolfo Regni

Jesi, 16 Luglio 2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.t.u.

Ing. Cristiano Camerini

Dott. Ing. CRISTIANO CAMERINI  
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 2302

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico Ing. Cristiano Camerini  
Via Montessori, 33 – 60035 JESI (AN)  
Tel/Fax 0731.58498 – email: camma.c@libero.it

Firmato Da: CAMERINI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722b07a11ec3dd0ab5a5191af6dcd36

