

Ill.mo
Giudice
Dott.ssa M.L. Mantovani
Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Ancona (AN)

Oggetto: *Procedimento R. G. Es. n.167/2023. Integrazione alla Perizia di Stima depositata in data 22/01/2024 per chiarimenti sull'area del Mappale 1543 (Lotto n. 2) e sulla corte comune del Mappale 205 (Afferente al Lotto n. 1)*

Gent.ma Dott.ssa Mantovani

successivamente al deposito della Perizia di Stima (in data 14/02/2024) è emersa la richiesta da parte del Custode (Avv. Giovanni Carotti) di chiarimenti circa la definizione del valore del lotto n. 2 e della Corte del Mappale 205 (Lotto n. 1).

Sul Mappale 1543 (lotto n. 2)

Per poter definire in maniera univoca la destinazione dell'area in oggetto lo scrivente ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Senigallia.

Come da certificato, che si allega, visti:

- *l' art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 06/06/2001 n° 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);*
- *l' art. 16 della L.R. 20 aprile 2015, n° 17 (riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia);*
- *gli strumenti urbanistici e di tutela ambientale, comunali e sovracomunali;*
- *l'art. 17 lett. i) del Regolamento degli uffici e servizi del Comune di Senigallia approvato con Delibera di G.M. n. 237 del 29/09/2021;*
- *altri....*

La particella 1543 (costituente il lotto n. 2 della perizia di stima) risulta, in base alla Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) e coordinata con le successive varianti approvate, come di seguito urbanisticamente disciplinata:

Zone territoriali omogenea E, interamente, art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione – zone territoriali omogenee “E”);

Tutela Paesistico ambientale (tutela derivata dal P.P.A.R.), parzialmente, Art. 34 delle N.T.A. - Crinali- ambito di tutela del crinale 1^a classe (m 7 di dislivello per lato dalla linea sommitale del crinale).

Piano di assetto idrogeologico dei bacini di rilievo Regionale (PAI) , parzialmente, Rischio R1 e Pericolosità P1.

Zonizzazione acustica, interamente, Classe II – Aree prevalentemente residenziali.

Pertanto il mappale 1543, secondo le indicazioni catastali, e salvo richiesta di edificazioni a servizio della coltivazione dell’area agricola, ha un carattere seminativo arborato (coltivazione).

Tale caratteristica presenta una rendita (secondo i valori Agricoli medi della Provincia di Ancona – per zone “*COLLINE LITORANEE DI SENIGALLIA Comuni di: BELVEDERE OSTRENSE, CORINALDO, OSTRA, MONTEMARCIANO, OSTRA VETERE, MORRO D’ALBA, SENIGALLIA, TRECATELLI*”) pari a **23.560,00 €/Ha**.

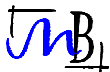
Il terreno risulta di 1Ha, 39 are e 60 ca, e gli immobili presenti, da non considerare (anzi, da rimuovere), sviluppano ulteriori 526 mq per un totale di 1Ha, 44 are, 86 ca.

Il valore teorico del terreno risulterebbe pari a 34.129,02 €.

A questo però vanno applicati diversi fattori di deprezzamento.

Trattandosi di un mappale con le seguenti caratteristiche:

- Terreno in pendenza e in gran parte a rischio di frana;
- Terreno con crinali in ambito di tutela 1^a classe;
- Terreno al cui interno la vegetazione è cresciuta in maniera incontrollata in questi anni di abbandono;
- Terreno le cui alberature vanno verificate e classificate;
- Terreno su cui sono stati edificati abusivamente diversi manufatti che, seppure in legno, hanno un basamento di cemento, sanitari in ceramica e andranno rimossi e smaltiti (con tutte le analisi del caso);



- Che i costi di demolizione e smaltimento saranno a carico degli acquirenti

Si ritiene che il valore del terreno, considerando gli interventi di bonifica necessari, sia nullo.



Sulla Corte Comune del Mappale 205 (afferente al Lotto n. 1)

L'ampia Corte comune ai Subb. 7 e 8 (oggetto di Perizia) e ad altri (non oggetto di perizia) risulta un Bene Comune Non Censibile.

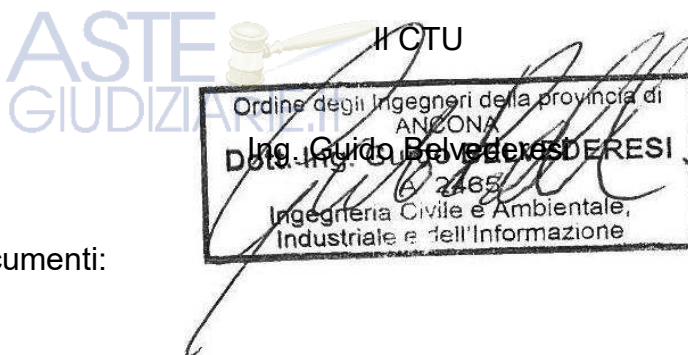
Per completezza, si comunica che lo scrivente, basandosi sull'ultimo elaborato planimetrico disponibile, ha indicato tale corte come sub. 3. In visura, tale subalterno risulta soppresso a favore del sub. 9 (B.C.N.C.).

L'errore è stato indotto dall'errato invio dell'aggiornamento catastale che non ha preso in considerazione il Bene Comune Non Censito. Si Specifica che tale difetto non pregiudica il valore né la consistenza del bene che risulta comune ai subalterni del Mappale 205

Tanto si doveva.

Cordialmente

Ancona lì 21/06/2024



Allegati al presente i seguenti documenti:

Mappale 1543:

- All. A: *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- All. B: *Sovrapposizione mappe;*
- All. C: *Elaborato Planimetrico Ultimo;*
- All. D: *Valori Medi Agricoli AdE Marche 2023;*
- All. E: *Stralcio delle N.T.A. art. 19 Zona E;*
- All. F: *Spese sostenute per rilascio CDU.*

Mappale 205:

- All. i: *Visura Storica Sub 3;*
- All. ii: *Elaborato Planimetrico ed elenco Subalterni.*