TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Fallimenti

Fallimento n. 32/2020 – [redacted]

****

Stima del seguente bene: ***Terreno sito in Senigallia Strada delle Saline n.1*** **(Catasto Terreni foglio 12; part. 254).**

****

PREMESSA

Il Curatore fallimentare Avv. Simeone Sardella conferiva l'incarico per la valutazione del bene al sottoscritto Dott. Ing. Giacomo Barucca, con studio in [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al [redacted]

Ad espletamento dell'incarico conferito, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con un sopralluogo al bene oggetto di stima.

Il sopralluogo ha permesso di prendere visione dello stato dei luoghi ed ha consentito di raccogliere i dati necessari per la descrizione e valutazione del bene immobile.

IL BENE OGGETTO DI STIMA

a) <u>Generalità</u>

La valutazione richiesta si riferisce a:

- terreno sito in Comune di Senigallia, Via delle Saline, 1.

Il terreno confina a Nord con Strada delle Saline, ad Est con terreno agricolo di proprietà del sig. [redacted] (part. 747) a Sud con diramazione di Strada delle Saline e ad Ovest con porzione di terreno di proprietà del Comune di Senigallia (part. 243), salvo altri.

b) <u>Dati catastali</u> (All. 1)

Il terreno è distinto ed individuato al Catasto Terreni del Comune di Senigallia al foglio 12, particella 254 superficie 2.640 mq, seminativo di classe 1, R.D. euro 17,04 R.A. euro 15,00.

c) <u>Passaggi di proprietà</u>

Il bene è di proprietà per la quota dell'intero della signora [redacted] a seguito di atto di compravendita in data 28/12/2013 n. 117349 di repertorio Notaio [redacted] di Mondolfo (PU). Con sentenza di revocatoria n. 1279/2018 del Tribunale di Ancona e successiva sentenza n. 1311/2022 della Corte di Appello di Ancona, irrevocabile, è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti della massa dei creditori del fallimento n. 32/2020 [redacted] della vendita del terreno effettuata dal sig. [redacted] alla sig.ra [redacted]

[redacted] acquisisce la proprietà del bene oggetto di stima dalla ditta [redacted] con atto in data 10 gennaio 1991 n. 112519 di repertorio Notai[redacted] di Senigallia, registrato a Senigallia in data 16 gennaio 1991 n. 163.

In precedenza la ditta [redacted] aveva acquisito la quota dell'intero in piena proprietà del bene oggetto di stima, dalla [redacted] con atto in data 18 luglio 1990 n. 108838 di repertorio Notaio [redacted] di Senigallia, registrato a Senigallia in data 07 settembre 1990 al n. 885.

d) <u>Elenco ipoteche o altri diritti</u>

Dalla ricerca ipocatastale non risulta la presenza di ipoteche o altri diritti sul bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA

e) <u>Generalità</u>

Il bene, oggetto della presente stima, è un terreno agricolo posto in prossimità del centro abitato.

f) <u>Descrizione della zona</u> (All. 2)

Il bene oggetto della presente stima è una porzione di terreno, posizionato tra Strada delle Saline (che corre pressochè parallela al mare in piano) e sua diramazione (che si innesta nella principale con un'intersezione ad angolo acuto che sale dolcemente sul pendio collinare), denominata anch'essa Strada delle Saline, in zona residenziale periferica sud di Senigallia, a circa 3 Km dal centro storico di Senigallia, a circa 1 Km dal mare e a circa 6,5 Km dal casello autostradale di Senigallia.

La zona di fronte al terreno è urbanizzata, sul lato opposto della strada principale delle Saline, progettata e quasi del tutto realizzata per ospitare prevalentemente edifici residenziali ed alcune attività commerciali; risulta composta prevalentemente da terreni produttivi ed ha le caratteristiche di zona di campagna.

L'accesso all'area, delimitato da cancello, avviene da Strada delle Saline, strada urbana a doppio senso di marcia con illuminazione pubblica lato mare, di collegamento tra in centro città e la periferia sud e lato monte con condotta di scolo delle acque a cielo aperto.

Sul terreno sono ubicati tre manufatti e pavimentazioni costituenti sistemazione esterna. Il terreno come la zona a monte di Strada delle Saline, è in pendenza, trattandosi dell'inizio della zona collinare posta in continuità alla pianura verso il mare.

g) <u>Situazione locativa</u>

Attualmente il terreno risulta non affittato ed utilizzato saltuariamente dai familiari dell'intestatario.

h) <u>Destinazione urbanistica – vincoli</u> (All. 3)

In base al certificato di destinazione urbanistica del 23-06-2026 (C.D.U. n. X/2026/118), l'area risulta in Zona territoriale omogenea "E" (art. 19 N.T.A.). Vi insistono più vincoli: il primo, per l'intera particella, ai sensi del codice dei beni Ambientali e Culturali D.lgs n. 42/2004 art. 37 N.T.A. "Tutela del paesaggio agrario – paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata"; il secondo, per una porzione, art. 40 N.T.A. "zone archeologiche" e il terzo, per l'intero, vincolo di P.R.G. art. 13 N.T.A. "fascia di rispetto stradale".

L'area è classificata secondo il P.A.I. vigente al 23/06/2026 in versanti in frana rischio R2 e pericolosità P1.

Per il P.A.I. in salvaguardia è in rischio da frana R1 e pericolosità da frana P1 (art. 7).

Ricade nelle zone soggette a limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea.

Zonizzazione acustica Classe III – aree di tipo misto.

h) <u>Regolarità urbanistica</u> (All. 4)

Con accesso agli atti (A/2026/502 prot. n. 34755 del 04/06/2026) evaso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Senigallia in data 06/07/2026 ed in data 05/08/2026 si sono ottenute le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di Concessione Edilizia per "costruzione di accessorio agricolo" pratica edilizia n. 1021/1990 del 11/07/1990 progetto a firma del Geom. [redacted] ditta [redacted] parere negativo in data 12/03/1991 "per contrasto con il PRG";

- Concessione Edilizia pratica n. 1161/90 prot. n. 25552/2858 del 25/01/1990 per l'installazione di recinzione. Viene autorizzata in data 09/01/1991 con "l'uso di paletti in ferro infissi al suolo e rete metallica";

- Richiesta di "installazione di tettoia a carattere precario per uso ricovero attrezzi agricoli" domanda n. 91/206 del 14/02/1991 prot. 4509 a firma del Geom. [redacted]

Non approvazione del progetto con provvedimento del 03/12/1991 prot. 91/04509 notificato in data 10/12/1991 per "minore distanza dai confini (mt 1,00 anziché mt. 3,00)" e perché "ricade entro la fascia di rispetto della viabilità (strada delle Saline mt. 20);

- Richiesta di condono edilizio n. 6388 del 28/02/1995 per realizzazione ricovero attrezzi agricoli di dimensioni 5,55 m x 3,20 m, h=2,50 m.

Ordinanza n. 668 dl 21/11/2000 con quale è stata disposta la demolizione del manufatto non sanato con condono edilizio, pertanto realizzato in assenza di concessione edilizia e quindi non sanabile.

Presa d'atto di demolizione di manufatto abusivo di cui all'O.D. n. 668 del 21/11/2000.

- Ordinanza di sospensione dei lavori inerente gli abusi edilizi, n. 79 del 07/02/2000, pratica di abuso n. 200005/5005 prot. n. 527 a seguito di sopralluogo della Polizia Municipale (verbale n. 27/99° del 24/12/99) in cui si registrava la presenza di 7 gazebi e pavimentazione in mattonelle;

Ne segue la diffida alla rimessa in pristino delle opere edili abusive prot. n. 527/12608 del 21/03/2000 per "opere eseguite in assenza di autorizzazione (art. 10 legge 28/02/1985, n. 47 ed in difformità delle norme previste ai sensi della legge n. 10 del 28/01/1977 e dell'art. 4 del REC".

- Pratica edilizia 00/482 del 22/06/2000 per "richiesta in sanatoria per sistemazione esterna con strutture precarie" inoltrata a seguito della diffida dalla proprietà che però il Comune con la nota prot. 00/26732 (49682) del 29/11/00 manifesta il non accoglimento della richiesta in sanatoria per

“contrasto alle norme e perché trattasi di manufatti non destinati esclusivamente all’esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi…”.
A tale provvedimento segue ricorso al TAR Marche che con ordinanza n. 204/2001 conferma il diniego della concessione edilizia in sanatoria, quindi segue il ricorso n. 4408/2001 al Consiglio di Stato, che viene respinto.

Non si è proceduto alla verifica della regolarità del pozzo presente sul terreno. Tale verifica può essere effettuata con richiesta all’Ufficio Invasi e Attingimenti del Genio Civile Marche Nord. Nel caso dovesse risultare che il pozzo non sia stato denunciato, secondo l’art. 10 del DLgs 275/93 “la omessa denuncia dei pozzi […] è punita con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire duecentomila a lire unmilioneduecentomila; il pozzo può essere sottoposto a sequestro ed è comunque soggetto a chiusura a spese del trasgressore allorché divenga definitivo il provvedimento che applica la sanzione.”
È sanabile solo la situazione in cui il pozzo sia usato a scopo domestico, per necessità familiari, quindi per un terreno non superiore a 1.000,00 mq di superficie e il cui proprietario non sia un imprenditore, titolare di partita iva.

Da quanto si è appurato visivamente ove possibile, la recinzione risulta regolare urbanisticamente in quanto realizzata con paletti in ferro infissi nel terreno e rete metallica, così come autorizzata con la pratica edilizia 1161/90 del 11/10/1990.
Tutti i manufatti presenti sono abusivi, compresa la sistemazione esterna (pavimentazioni).
Per il cancello di ingresso non è stata reperita documentazione che attesti la regolarità urbanistica. La posizione non è comunque conforme per la distanza a quella richiesta dalla normativa, pari a 4 metri, per cui è da considerarsi non regolare e da rimuovere.

Per le opere edili, quali box contatori situati sulla recinzione, non è stata reperita l'autorizzazione per cui dovranno essere regolarizzate o rimosse.
Nella planimetria della pratica di sanatoria è rappresentata l'area parzialmente come si può rilevare attualmente sul posto, con eccezione del deposito e del camminamento a Nord-Ovest; è in realtà stato demolito il manufatto oggetto di condono posto all'estremità Sud verso monte e al posto del manufatto chiamato "gazebo secondario" è presente la casa in legno, ma la domanda di sanatoria non è stata accolta poiché le opere "ricadono nella fascia di rispetto di strada comunale e in zona a tutela orientata - art. 13 NTA – zone destinate alla viabilità e art. 37 NTA – paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata, del PRG".
Si riportano brani della descrizione della "Diffida alla rimessa in pristino delle opere edili abusive" prot. n. 527/12608 del 21/03/2000.
Le opere edilizie abusive risultano essere: "sistemazione di superficie e collocazione di strutture metalliche tipo gazebo; realizzazione di pavimentazione in mattonelle di cemento colorato autobloccanti, nel tratto compreso tra l'accesso all'area e la porzione sulla quale sono stati installati i gazebi…confine monte del lotto è stato costruito un massetto in calcestruzzo, pavimentato con piastrelle in gres delle dimensioni di circa m. 4,00 di larghezza per m. 18 di lunghezza, sullo stesso sono stati installati cinque gazebi con struttura in tubolare metallico e copertura in telo plastificato […] dimensioni di m 3,00 per m 3,00 altezza media di circa 2,20 m […] una struttura unitaria della lunghezza di m 15 […] delimitata da un muretto di mattoni dell'altezza di circa m 1 […] tra il muretto ed il confine monte è stato realizzato un tratto di pavimentazione della larghezza di circa 2 m con lastre di cemento, delimitato da cordoli in cemento precompresso […] vano in muratura che ospita l'impianto motore del pozzo. Presso il confine lato Ancona sono stati installati altri due gazebi tali da costituire una struttura delle dimensioni in pianta di m 6 per 3 fissati su pavimentazione in lastre di cemento appoggiate

sul suolo, manufatto coperto con telo plastificato e tamponato su tre lati con ondulina in plastica".

Detta descrizione non coincide con quanto presente: i cinque gazebi, il gazebo secondario e il manufatto oggetto di condono non sono presenti; sono invece presenti quattro gazebi, il manufatto con copertura in eternit e l'abitazione.

La descrizione è però in linea con quanto contenuto nell'elaborato della richiesta di condono.

Quindi si deduce che successivamente all'anno 2000 sono stati realizzati altri lavori sul lotto senza autorizzazione, modificando lo stato dei luoghi come appaiono oggi: rimozione del manufatto oggetto di condono e probabile riuso della copertura in eternit per realizzare il deposito a Nord; demolizione gazebo secondario per realizzazione abitazione; sistemazione dei cinque gazebi con tettoia in legno e telo in PVC.

i) <u>Consistenza</u>

Il terreno ha una superficie complessiva di 2.640 mq. Non è possibile eseguire la misurazione sul posto in quanto presente molta vegetazione in prossimità dei confini, quindi si riporta la consistenza come da superficie indicata in catasto. Sugli elaborati grafici della pratica edilizia 206/91 e della pratica 1990/1021 è comunque indicata una superficie differente pari a 3.075 mq.

g) <u>Descrizione</u> (All. 5)

L'area oggetto della presente stima ha, in pianta, forma trapezoidale con base maggiore di circa 47,00 m, base minore di circa 15,00 m ed altezza di circa 90,00 m. Il terreno è delimitato da una recinzione metallica completamente coperta da un'alta siepe. Lato strada delle Saline è presente un ingresso leggermente rientrante rispetto al filo del lotto delimitato da cancello in ferro a due ante carrabile, comandato a distanza, con colonne in muratura sormontate da due statue con figure di rapaci. Dal cancello, una porzione di terreno

pavimentata con autobloccanti e cordoli perimetrali in cemento prefabbricati di larghezza 4,50 m circa a forma di T (perpendicolare alla strada) conduce ad una corte pressochè rettangolare su cui insiste una tettoia di dimensioni in pianta di 20,00 x 3,65 m circa con struttura in legno a 4 campate e copertura con telo plastificato, poggiante su un massetto pavimentato con piastrelle in grès. La parte scoperta della corte è realizzata in autobloccanti come il vialetto di ingresso. Al di sotto di questa tettoia sono presenti arredi (tavoli, sgabelli) ed elementi in muratura costituenti una cucina all'aperto (forno in muratura, piano con fuochi, armadiatura con impiantistica e lavello). Ai lati della porzione pavimentata sono presenti basamenti circolari sui quali precedentemente erano collocate statue e i corpi di illuminazione (lampioni) e panchine. Parallelo alla Strada delle Saline lato monte, procedendo alle spalle della tettoia, un camminamento realizzato in blocchetti quadrati e cordolo in cemento con lampioni, raggiunge i due lati corti del lotto: all'estremità Nord Ovest si accede ad un manufatto rettangolare assimilabile ad un deposito attrezzi di dimensioni in pianta di circa 5,80 x 3,00 m altezza 2,00 m, realizzato con pareti in lamiera, copertura in eternit e struttura in acciaio. Dall'altro lato del lotto, nell'estremità verso Sud-Est, si trova un piccolo edificio in legno adibito ad abitazione di dimensioni in pianta di 9,10 m x 4,00 m circa con un piccolo volume sporgente sul retro sul lato lungo di dimensioni 0,80 m x 1,.30 m. La copertura è in legno a due falde, con altezza di 2,70 m al colmo e 2,30 m alla gronda. All'interno si distinguono una zona ingresso-pranzo con cucina, un bagno ed una zona soggiorno.

Nell'area è presente la corrente elettrica, l'acqua e gas metano. Vi è inoltre la presenza di un pozzo. È presente impianto fognario; non è stato appurato dove avvenga lo scarico. Non è stata rilevata la presenza di un sistema di irrigazione.

L'area rimanente è a prato con numerosi alberi da frutto.

Tutta l'area è sporadicamente utilizzata, con vegetazione lasciata incolta.

m) Potenziale sfruttamento dell'area

L'area ricade in zona territoriale omogenea "E", per l'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. sono previsti solo interventi connessi all'uso agricolo o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibili con l'uso agricolo. L'area ricade però anche all'interno della fascia di rispetto della strada delle Saline (art. 13 N.T.A. P.R.G.), quindi per il comma 1 quest'area è "destinata alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica e per il traffico pedonale e ciclabile." e il comma 3 stabilisce che "all'interno di queste zone potranno realizzarsi ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico pedonale e ciclabile, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, linee elettriche, ecc.), aree di parcheggio e relativi servizi."

Il terreno risulta quindi inedificabile ed utilizzabile solamente come terreno agricolo.

STIMA DEI BENI IN OGGETTO

Considerazioni preliminari

Trattasi di vendita di un'area non edificabile, destinata quindi al solo uso agricolo. La posizione vicina al centro e facilmente raggiungibile è sicuramente un valore positivo, anche se il terreno essendo di piccole dimensioni è poco appetibile per coltivazioni estensive o con l'uso di macchinari, mentre può essere di interesse per coltivatori che hanno appezzamenti di terreno nella zona o per proprietari/affittuari di campi vicini nell'ipotesi di estensione del fondo o destinazione specifica, in particolare frutteto.

Grande interesse può averlo per quei coltivatori non professionisti, di tipo amatoriale, che ricercano lotti per allestirli ad orto.

La presenza di un pozzo, della recinzione, delle utenze e di alberi da frutto già in età produttiva, la facilità di accesso anche con automobili dalla via

principale, sommata all'estrema vicinanza all'abitato, garantiscono un valore aggiunto per il piccolo coltivatore o gruppo di pensionati che vuole dedicarsi ad un hobby naturistico e produttivo.

Stima

Per la formazione del valore di stima unitario dei terreni si sono analizzati i valori di mercato desunti da pubblicazioni e indagini di mercato, che hanno fornito un intervallo entro cui ricade la maggior parte dei valori dei terreni di quella tipologia di coltura. Si sono utilizzati i valori messi a disposizione dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) e i Valori Agricoli Medi (VAM) forniti dall'Agenzia delle Entrate, oltre a valori di vendita di terreni similari pubblicati su annunci on-line in siti specializzati ed al prezzo della compravendita del 2024 del terreno limitrofo.

Non è stato considerato il valore catastale, ricavato a partire dal reddito dominicale del terreno moltiplicato per un coefficiente di rivalutazione del 25% e per un ulteriore coefficiente 90.

Il Valore Agricolo Medio (VAM) fornito dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 4, Provincia di Ancona, Comuni di Belvedere Ostrense, Corinaldo, Ostra, Montemarciano, Ostra Vetere, Morro d'Alba, Senigallia, Trecastelli per l'ultima annualità disponibile (2025) è pari a 23.560,00€/ha (ossia 2,35 €/mq) per la coltura *'seminativo'* **(All. 6)**.

L'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), rilevazione anno 2025, edito da Exeo edizioni, riporta le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture **(All. 7)**. Per il Comune di Senigallia l'elaborazione del valore puntuale mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alla coltura *seminativo* con le seguenti caratteristiche:

fertilità BUONA

giacitura PIANEGGIANTE

accesso BUONO

forma REGOLARE

ubicazione NORMALE

ampiezza PICCOLO APP.

attesta un valore di 21.119 €/ha (ossia 2,11 €/mq).

Questo valore tiene conto del fatto che il valore di un terreno agricolo dipende da più fattori, come la qualità ambientale della zona, la resa del terreno e lo sfruttamento della terra, la preesistenza di piantagioni e coltivazioni, la presenza di abitazioni e costruzioni, presenza di corsi d'acqua, collegamenti stradali e lontananza dal centro abitato, vincoli e servitù.

I valori hanno però valenza per terreni in zone agricole anche distanti dal centro, con superfici estese e privi di recinzioni o allacci.

Per l'indagine di mercato svolta su siti internet specializzati, non si sono trovate offerte di vendita nella zona in esame, ma in altri punti del Comune, sempre abbastanza vicini al centro, con caratteristiche similari anche se è difficile trovare terreni in vendita di dimensioni così ridotte (seminativo e non edificabile). I prezzi unitari, di molto variabili a seconda della posizione e della coltivazione, oscillano dai 2,25 €/mq ai 5,70 €/mq per una media di circa 3,45 €/mq, già decurtati della trattativa di vendita. Il valore di mercato del terreno più piccolo di quelli trovati con la ricerca si attesta a circa 5,70 €/mq ma trattasi comunque di area più distante dal centro.

Confrontando i valori dell'agenzia delle Entrate e dell'Exeo, si vede che i valori desunti dall'indagine di mercato risultano essere in media superiori.

Per la tipologia *'orti'* il Valore Agricolo Medio (VAM) **(All. 6)** fornito dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 4, Provincia di Ancona, Comuni di Belvedere Ostrense, Corinaldo, Ostra, Montemarciano, Ostra Vetere, Morro d'Alba, Senigallia, Trecastelli per l'ultima annualità disponibile (2025) è pari a 42.904,00 €/ha (ossia 4,29 €/mq), mentre per la tipologia *'frutteto'* il valore è pari a 42.643,00 €/ha (ossia 4,26 €/mq).

Viste le caratteristiche del terreno, la posizione e le peculiarità che lo contraddistinguono, lo rendono difficilmente paragonabile ad altri terreni sul mercato odierno. Di contro, terreni da destinare ad orto possono raggiungere valori unitari più alti di quanto registrato, come si è potuto appurare da un'estensione della ricerca di mercato, basata su compravendite passate e sulla richiesta di tale tipologia di appezzamenti.

In normali condizioni, il bene regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, verrebbe dal sottoscritto stimato in euro 10,00 al metro quadrato di superficie.

Vista la situazione di non conformità urbanistica del terreno per presenza di manufatti abusivi (come indicato al punto h), il valore unitario di stima sarà quindi considerato più basso decurtandolo delle spese stimate da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare.

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato del bene, sia stimabile in **euro 26.400,00.** A tale importo vanno sottratti:

- per le opere di ripristino dello stato legittimo (demolizione manufatti e relativi impianti, pavimentazioni ed arredi esterni, compreso il cancello ed i box contatori): 13.420,00 €

L'importo, al netto delle spese, è pari ad euro 12.980,00, arrotondato ad euro 13.000,00.

CONCLUSIONE

Il valore di mercato bene ubicato in Comune di Senigallia, Strada delle Saline, censito al Catasto Terreni al foglio 12, mapp. 254, valutato con i criteri sopra indicati, viene nell'ottobre 2026, stimato in euro 13.000,00 (tredicimila/00).

Senigallia, ottobre 2026.

Il C.T.U.

Ing. Giacomo Barucca