



**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PERIZIA C.T.U.



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



PERIZIA C.T.U.



Premessa

Il sottoscritto Geom. Simone Mancini, libero professionista con studio a Chiaravalle in via F.lli Bandiera n. 45, è stato nominato in data 08/08/2022 Esperto ex. Art. 568 c.p.c. nel procedimento espropriativo immobiliare in oggetto, con l'incarico di redigere la relazione di stima dei beni oggetto del pignoramento.

VERIFICA TEMPESTIVITA' DEL DEPOSITO E COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Viene innanzitutto, come richiesto dal G.E., verificato se il deposito sia stato inoltrato entro 60 gg. dal deposito dell'istanza di vendita, e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

La prima condizione risulta soddisfatta, in quanto l'istanza di vendita è stata inoltrata in data 24/06/2022, mentre il deposito dei suddetti documenti è avvenuto in data 12/07/2022; anche la seconda condizione viene soddisfatta in quanto è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si provvede all'esame degli atti del procedimento, e successivamente alla comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, che avviene il giorno 14/10/2022 alle ore 15,30 nei luoghi oggetto di causa, dove è presente, oltre al sottoscritto C.T.U., il custode giudiziario, Avv. Gaia Tonci, con la quale era stato in precedenza concordato l'accesso; l'esecutato non ha mai ritirato la raccomandata di comunicazione di inizio delle operazioni peritali.

Vengono iniziate le operazioni peritali con l'esame delle unità immobiliari ubicate a Montemarcano in via Fonte Bella, con la verifica degli immobili che formano il fabbricato e lo scatto delle relative



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422



fotografie. Successivamente ci si reca in via Grugnaletto per la verifica dei restanti immobili siti in Comune di Montemarciano, e infine viene effettuato il sopralluogo anche degli immobili ubicati in Comune di Trecastelli; relativamente a questi ultimi, il sopralluogo si svolge in due giornate, in quanto il giorno 14/10 è stato possibile visionarli solamente dall'esterno, mentre successivamente, il giorno 4/11, si è completato l'esame degli immobili in questione.

Viene inoltre reperita e verificata la documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona e la documentazione urbanistica presso i Comuni di Montemarciano e Trecastelli.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Descrizione:

Si premette che, successivamente all'affidamento dell'incarico al sottoscritto CTU, all'udienza del 30/11/2022, è stata dichiarata estinta la procedura esecutiva limitatamente agli immobili ubicati a Montemarciano in via Fonte Bella, per cui i beni oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- vari immobili ubicati in località Passo Ripe di Trecastelli, consistenti in due abitazioni, un garage, due posti auto scoperti;
- un terreno ubicato in via Grugnaletto a Montemarciano.

Consistenza:

Catastralmente i suddetti immobili sono così individuati:

1. Trecastelli - foglio 14 particella 797 sub. 13 – abitazione di tipo civile;
2. Trecastelli - foglio 14 particella 797 sub. 14 – abitazione di tipo civile;
3. Trecastelli - foglio 14 particella 797 sub. 3 – autorimessa;
4. Trecastelli - foglio 14 particella 797 sub. 16 – posto auto scoperto;
5. Trecastelli - foglio 14 particella 797 sub. 17 – posto auto scoperto;
6. Montemarciano - foglio 20 particelle 358 e 400 – terreno – seminativo.

Redazione delle relazioni di stima:

Si allegano di conseguenza, essendo gli immobili in questione già divisi in unità immobiliari indipendenti, come già descritto al paragrafo “Consistenza”, n. 6 relazioni di stima come richiesto dal G.E., relative ai lotti n. dal 1 al 6, come descritti alla voce precedente.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di:

- n. 3 pagine;
- allegato n. 1 – relazione di stima lotto n. 1;
- allegato n. 2 – relazione di stima lotto n. 2;
- allegato n. 3 – relazione di stima lotto n. 3;



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422



- allegato n. 4 – relazione di stima lotto n. 4;
- allegato n. 5 – relazione di stima lotto n. 5;
- allegato n. 6 – relazione di stima lotto n. 6;
- allegato n. 7 - Attestato di Prestazione Energetica lotto n. 1;
- allegato n. 8 - Attestato di Prestazione Energetica lotto n. 2;
- allegato n. 9 – visure catastali attuali;
- allegato n. 10 – raccomandata inizio operazioni peritali;
- allegato n. 11 – ricevuta invio copia perizia ai creditori;
- allegato n. 12 – Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto n. 6;



ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli, e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento o proseguo della consulenza tecnica d'ufficio.

In fede

Chiaravalle, 04/05/2023.

Il C.T.U.
Geom. Simone Mancini



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 1

Individuazione dei beni.

Abitazione di tipo civile.

Ubicato a Ripite di Trecastelli (An), via Pascoli n. 34, piani secondo e terzo.

Si accede dalla strada Via Pascoli, tramite l'accesso condominiale con cancello, ed attraverso il camminamento e la scala comune si accede all'immobile.

Confina sul lato destro e inferiormente con altre abitazioni facente parte dello stesso fabbricato.

Individuazione catastale: foglio 14 particella 797 sub. 13 – abitazione di tipo civile.

L'immobile non ha pertinenze né accessori esclusivi, le parti comuni cui ha diritto sono, oltre a quelli previsti per legge, l'accesso pedonale, le scale, il vano scale, il vano contatori, l'accesso carrabile, l'area di manovra.

L'immobile è ubicato in un fabbricato di recente costruzione, avente tre piani fuori terra e copertura a terrazza praticabile, con caratteristiche e finiture rispondenti agli standard abitativi attuali. Il fabbricato è ubicato in posizione centrale nel lotto, che è completamente recintato; si accede da un passo pedonale ubicato in posizione centrale, che conduce alla scala comune, mentre il resto del lotto è sistemato con piazzali e camminamenti, oltre ai giardini privati.

L'unità immobiliare è un'abitazione composta da: cucina/pranzo, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio, oltre ad un balcone a livello ed una terrazza esclusiva al piano superiore, alla quale si accede con scala esterna dal suddetto balcone; le caratteristiche, le finiture, gli impianti, sono quelli di un'abitazione realizzata attualmente in edilizia residenziale.

Attualmente detto immobile è inutilizzato.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali;
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici;
- Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 10/07/2006 nn. 18077/4293 per € 800.000,00 a favore di [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 31/03/2022 nn. 7592/1027 per € 55.000,00 a favore di [REDACTED];
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 27/05/2022 nn. 13059/8496 a favore di [REDACTED];
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 26/09/2022 nn. 15498/23543.

Costi necessari alla cancellazione:

- ipoteca del 10/07/2006: imposta di registro € 275 + imposta di bollo € 59 + tassa ipotecaria € 35;
 - ipoteca del 31/03/2022: imposta di registro € 275 + imposta di bollo € 59 + tassa ipotecaria € 35;
 - pignoramenti: emolumenti € 27 + 27; imposta di bollo € 48 + 48;
- per un totale di € 888.



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOCALI	SUPERF. LORDA	COEFF. RIDUZ.	SUPERF. CONVENZ.
locali abitazione	mq. 61,10	1,00	mq. 61,10
balcone	mq. 12,38	0,25	mq. 3,10
terrazza	mq. 61,10	0,25	mq. 15,28
TOTALE			mq. 79,48

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

I valori O.M.I. riportano, relativamente alle abitazioni civili della zona suburbana / frazioni di Passo Ripe e Brugnetto, un valore minimo di 930 €/mq. e un valore massimo di 1.350 €/mq.; considerata la tipologia degli immobili prevalenti nella zona suddetta, che in genere è più datata di quella in questione, in riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto, che ha dimensioni minori di quella in genere esistente nella zona di cui sopra, oltre che l'ubicazione dell'immobile stesso, viene preso come riferimento un valore sensibilmente inferiore a quello massimo, cioè un valore di 1.250 €/mq.

Valore = mq. 79,48 x € 1.250,00 = € 99.350,00

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 99.350,00

B - metodo sintetico-comparativo.

Il valore è dato da ricerche di mercato, indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione confrontate con quelli "di riferimento", sulla base del valore unitario al metro-quadro di superficie lorda dell'immobile. Determinata quindi la superficie lorda dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

Valore = mq. 79,48 x € 1.168,00 = € 92.832,64.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 92.832,64.

Il valore di mercato del bene scaturisce dalla media delle due stime:

Valore medio = (stima "A" + stima "B") / 2

Valore medio = (€ 99.350,00 + € 92.832,64) / 2 = € 96.091,32

Da quanto sopra si ricava che il valore di mercato dell'immobile è di € 96.091,32.

Si precisa che il bene non risulta comodamente divisibile, in quanto dal frazionamento dello stesso risulterebbero due unità immobiliari di fatto non commerciabili, a causa della dimensione già ridotta dell'immobile sopra descritto.



Chiaravalle, 04/05/2023

ASTE 
Geom. Simone Mancini
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATI ALLA
RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1**



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 1
FOTO N. 1 DI 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 2 DI 4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 1
FOTO N. 3 DI 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 4 DI 4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



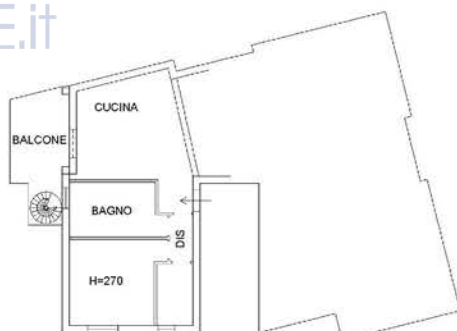
LOTTO N. 1 PLANIMETRIA



Data: 27/09/2022 - n. T346911 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ancona	Dichiarazione protocollo n. AN0090851 del 28/04/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Ripa Via Giovanni Pascoli civ.	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Fettinari Diego
	Sezione: Foglio: 14	Isritto all'albo: Geometri
	Particella: 797	Prov. Ancona
	Subalterno: 13	N. 1967

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2022 - n. T346911 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 27/09/2022 - Comune di TRECATELLI(M318C) - < Foglio 14 - Particella 797 - Subalterno 13 ->
VIA GIOVANNI PASCOLI Piano 2-3



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 2



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 2

Individuazione dei beni.

Abitazione di tipo civile.

Ubicato a Ripite di Trecastelli (An), via Pascoli n. 34, piani secondo e terzo.

Si accede dalla strada Via Pascoli, tramite l'accesso condominiale con cancello, ed attraverso il camminamento e la scala comune si accede all'immobile.

Confina sul lato destro e inferiormente con altre abitazioni facente parte dello stesso fabbricato.

Individuazione catastale: foglio 14 particella 797 sub. 14 – abitazione di tipo civile.

L'immobile non ha pertinenze né accessori esclusivi, le parti comuni cui ha diritto sono, oltre a quelli previsti per legge, l'accesso pedonale, le scale, il vano scale, il vano contatori, l'accesso carrabile, l'area di manovra.

L'immobile è ubicato in un fabbricato di recente costruzione, avente tre piani fuori terra e copertura a terrazza praticabile, con caratteristiche e finiture rispondenti agli standard abitativi attuali. Il fabbricato è ubicato in posizione centrale nel lotto, che è completamente recintato; si accede da un passo pedonale ubicato in posizione centrale, che conduce alla scala comune, mentre il resto del lotto è sistemato con piazzali e camminamenti, oltre ai giardini privati.

L'unità immobiliare è un'abitazione composta da: cucina/pranzo, disimpegno, camera, bagno, oltre ad un balcone a livello ed una terrazza esclusiva al piano superiore, alla quale si accede con scala esterna dal suddetto balcone; le caratteristiche, le finiture, gli impianti, sono quelli di un'abitazione realizzata attualmente in edilizia residenziale.

Attualmente detto immobile è inutilizzato.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali;
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici;
- Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 10/07/2006 nn. 18077/4293 per € 800.000,00 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 31/03/2022 nn. 7592/1027 per € 55.000,00 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 27/05/2022 nn. 13059/8496 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 26/09/2022 nn. 15498/23543.

Costi necessari alla cancellazione:

- ipoteca del 10/07/2006: imposta di registro € 275 + imposta di bollo € 59 + tassa ipotecaria € 35;
 - ipoteca del 31/03/2022: imposta di registro € 275 + imposta di bollo € 59 + tassa ipotecaria € 35;
 - pignoramenti: emolumenti € 27 + 27; imposta di bollo € 48 + 48;
- per un totale di € 888.



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Difformità urbanistico – catastali

A seguito di verifica della documentazione urbanistica e catastale si è riscontrato che l'immobile corrisponde a quanto riportato nella suddetta documentazione, di conseguenza non sono presenti difformità urbanistico – catastali.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

_____ fino al 24/10/2002;
_____ fino al
06/05/2003;
_____ fino al 10/06/2005;
_____ fino al 27/12/2005;
_____ fino al 07/07/2006.

Verifica della conformità urbanistica ed edilizia

A seguito della ricerca negli archivi comunali, viene reperita la seguente documentazione:

Permesso di Costruire n. 1 del 07/01/2004;

Autorizzazione paesaggistica n. 6 del 16/01/2008;

Denuncia di Inizio Attività n. 1181 del 2009;

Verificata la suddetta documentazione l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità

A seguito della ricerca negli archivi comunali, si è riscontrato che per l'immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 6262 del 03/10/2009.

Verifica della certificazione energetica

Si è verificato che per l'immobile non è stata redatta la certificazione energetica, viene quindi redatta ed allegata.

Stima dell'immobile

L'attribuzione del valore all'immobile in questione si ottiene dalla media aritmetica fra i due metodi di stima applicati: A – Stima per valori unitari / B - Metodo sintetico comparativo.

A – stima per valori unitari.

La valutazione indiretta dell'immobile viene effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, accessibili tramite il sito Internet, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



Determinata quindi la superficie lorda dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:

LOCALI	SUPERF. LORDA	COEFF. RIDUZ.	SUPERF. CONVENZ.
locali abitazione	mq. 44,80	1,00	mq. 44,80
balcone	mq. 12,75	0,25	mq. 3,19
terrazza	mq. 44,80	0,25	mq. 11,20
TOTALE			mq. 59,19

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

I valori O.M.I. riportano, relativamente alle abitazioni civili della zona suburbana / frazioni di Passo Ripe e Brugnetto, un valore minimo di 930 €/mq. e un valore massimo di 1.350 €/mq.; considerata la tipologia degli immobili prevalenti nella zona suddetta, che in genere è più datata di quella in questione, in riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto, che ha dimensioni minori di quella in genere esistente nella zona di cui sopra, oltre che l'ubicazione dell'immobile stesso, viene preso come riferimento un valore sensibilmente inferiore a quello massimo, cioè un valore di 1.250 €/mq.

Valore = mq. 59,19 x € 1.250,00 = € 73.987,50.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 73.987,50.

B - metodo sintetico-comparativo.

Il valore è dato da ricerche di mercato, indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione confrontate con quelli "di riferimento", sulla base del valore unitario al metro-quadro di superficie lorda dell'immobile.

Determinata quindi la superficie lorda dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

Valore = mq. 59,19 x € 1.168,00 = € 69.133,92.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 69.133,92.

Il valore di mercato del bene scaturisce dalla media delle due stime:

Valore medio = (stima "A" + stima "B") / 2

Valore medio = (€ 73.987,50 + € 69.133,92) / 2 = € 71.560,71.

Da quanto sopra si ricava che il valore di mercato dell'immobile è di € 71.560,71.

Si precisa che il bene non risulta comodamente divisibile, in quanto dal frazionamento dello stesso risulterebbero due unità immobiliari di fatto non commerciabili, a causa della dimensione già ridotta dell'immobile sopra descritto.

Chiaravalle, 04/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
Geom. Simone Mancini

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATI ALLA
RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 2**



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 2
FOTO N. 1 DI 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 2 DI 4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 2
FOTO N. 3 DI 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 4 DI 4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



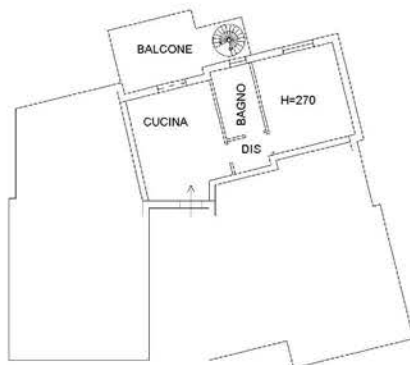
LOTTO N. 2 PLANIMETRIA



Data: 27/09/2022 - n. T346912 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ancona	Dichiarazione protocollo n. AN0090851 del 28/04/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Ripa Via Giovanni Pascoli oiv.	
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Pettinari Diego
	Foglio: 14	Isritto all'albo:
	Particella: 797	Geometri
	Subalterno: 14	Prov. Ancona
		N. 1967

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2022 - n. T346912 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2022 - Comune di TRECASTELLI(M3180) - < Foglio 14 - Particella 797 - Subalterno 14 >
VIA GIOVANNI PASCOLI Piano 2-3



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 3



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 3

Individuazione dei beni.

Autorimessa.

Ubicato a Ripeto di Trecastelli (An), via Pascoli n. 34, piano terra.

Si accede dalla strada Via Pascoli, tramite corte esclusiva con cancello.

Confina sul lato anteriore con Via Pascoli, sul lato sinistro con la scala condominiale, sul lato posteriore e destro con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, di altra proprietà.

Individuazione catastale: foglio 14 particella 797 sub. 3 – autorimessa.

L'immobile non ha pertinenze né accessori esclusivi, le parti comuni cui ha diritto sono, oltre a quelli previsti per legge, l'accesso pedonale, le scale, il vano scale, il vano contatori, l'accesso carrabile, l'area di manovra.

L'immobile è ubicato in un fabbricato di recente costruzione, avente tre piani fuori terra e copertura a terrazza praticabile, con caratteristiche e finiture rispondenti agli standard abitativi attuali. Il fabbricato è ubicato in posizione centrale nel lotto, che è completamente recintato; si accede da un passo pedonale ubicato in posizione centrale, che conduce alla scala comune, mentre il resto del lotto è sistemato con piazzali e camminamenti, oltre ai giardini privati.

L'unità immobiliare è un'autorimessa con corte esclusiva; le caratteristiche, le finiture, gli impianti, sono quelli di un'abitazione realizzata attualmente in edilizia residenziale.

Attualmente detto immobile è inutilizzato.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali;
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici;
- Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 31/03/2022 nn. 7592/1027 per € 55.000,00 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 27/05/2022 nn. 13059/8496 a favore di [REDACTED]

Costi necessari alla cancellazione:

- ipoteca del 31/03/2022: imposta di registro € 275 + imposta di bollo € 59 + tassa ipotecaria € 35;
 - pignoramento: emolumenti € 27 + imposta di bollo € 48;
- per un totale di € 444.

Diffformità urbanistico – catastali

A seguito di verifica della documentazione urbanistica e catastale si è riscontrato che l'immobile corrisponde a quanto riportato nella suddetta documentazione, di conseguenza non sono presenti diffformità urbanistico – catastali.



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

[redacted] fino al 24/10/2002;
[redacted] fino al
06/05/2003;
[redacted] fino al 10/06/2005;
[redacted] fino al 27/12/2005;
[redacted] fino al 07/07/2006.

Verifica della conformità urbanistica ed edilizia

A seguito della ricerca negli archivi comunali, viene reperita la seguente documentazione:

Permesso di Costruire n. 1 del 07/01/2004;

Autorizzazione paesaggistica n. 6 del 16/01/2008;

Denuncia di Inizio Attività n. 1181 del 2009;

Verificata la suddetta documentazione l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità

A seguito della ricerca negli archivi comunali, si è riscontrato che per l'immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 6243 del 03/10/2009.

Verifica della certificazione energetica

Per la tipologia di immobile non è richiesta la certificazione energetica.

Stima dell'immobile

L'attribuzione del valore all'immobile in questione si ottiene dalla media aritmetica fra i due metodi di stima applicati: A – Stima per valori unitari / B - Metodo sintetico comparativo.

A – stima per valori unitari.

La valutazione indiretta dell'immobile viene effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, accessibili tramite il sito Internet, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Determinata quindi la superficie lorda dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:

LOCALI	SUPERF. LORDA	COEFF. RIDUZ.	SUPERF. CONVENZ.
garage	mq. 17,89	0,50	mq. 8,95
corte esclusiva fino a 25 mq	mq. 25,00	0,10	mq. 2,50
corte esclusiva eccedenza	mq. 19,15	0,02	mq. 0,38
TOTALE			mq. 11,83



Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

I valori O.M.I. riportano, relativamente alle abitazioni civili della zona suburbana / frazioni di Passo Ripe e Brugnetto, un valore minimo di 930 €/mq. e un valore massimo di 1.350 €/mq.; considerata la tipologia degli immobili prevalenti nella zona suddetta, che in genere è più datata di quella in questione, in riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto, che ha dimensioni minori di quella in genere esistente nella zona di cui sopra, oltre che l'ubicazione dell'immobile stesso, viene preso come riferimento un valore sensibilmente inferiore a quello massimo, cioè un valore di 1.250 €/mq.

Valore = mq. 11,83 x € 1.250,00 = € 14.787,50.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 14.787,50.

B - metodo sintetico-comparativo.

Il valore è dato da ricerche di mercato, indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione confrontate con quelli "di riferimento", sulla base del valore unitario al metro-quadro di superficie lorda dell'immobile. Determinata quindi la superficie lorda dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

Valore = mq. 11,83 x € 1.168,00 = € 13.817,44.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 13.817,44.

Il valore di mercato del bene scaturisce dalla media delle due stime:

Valore medio = (stima "A" + stima "B") / 2

Valore medio = (€ 14.787,50 + € 13.817,44) / 2 = € 14.302,47

Da quanto sopra si ricava che il valore di mercato dell'immobile è di € 14.302,47.

Si precisa che il bene non risulta comodamente divisibile, in quanto dal frazionamento dello stesso risulterebbero due unità immobiliari di fatto non commerciabili, a causa della dimensione già ridotta dell'immobile sopra descritto.

Chiaravalle, 04/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Geom. Simone Mancini

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATI ALLA
RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 3**



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422



LOTTO N. 3

FOTO N. 1 DI 2



FOTO N. 2 DI 2



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



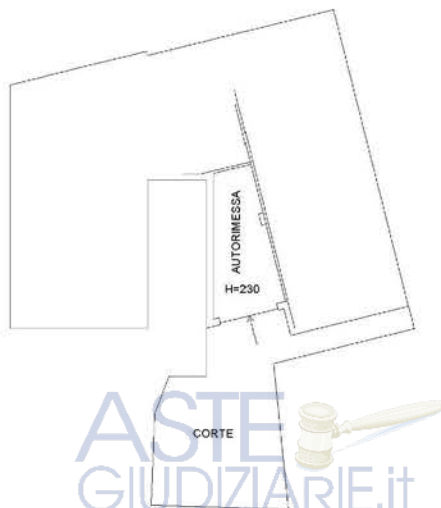
LOTTO N. 3 PLANIMETRIA



Data: 27/09/2022 - n. T346909 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ancona	Dichiarazione protocollo n. AN0015748 del 23/01/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Ripa Via Giovanni Pascoli civ.	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Pettinari Diego
	Sezione: Foglio: 14	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 797	Prov. Ancona N. 1967
	Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2022 - Comune di TRECASTELLI(M318C) - < Foglio 14 - Particella 797 - Subalterno 3 >
VIA GIOVANNI PASCOLI Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2022 - n. T346909 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 4



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 4

Individuazione dei beni.

Posto auto scoperto.

Ubicato a Ripeto di Trecastelli (An), via Pascoli n. 34, piano terra.

Si accede dalla strada Via Pascoli, tramite area di accesso condominiale.

Confina sul lato anteriore con il box contatori condominiale, sul lato sinistro con la corte esclusiva del sub.3, sul lato posteriore con il posto auto scoperto sub.17, sul lato destro con area condominiale.

Individuazione catastale: foglio 14 particella 797 sub. 16 – posto auto scoperto.

L'immobile non ha pertinenze né accessori esclusivi, le parti comuni cui ha diritto sono, oltre a quelli previsti per legge, l'accesso pedonale, le scale, il vano scale, il vano contatori, l'accesso carrabile, l'area di manovra.

L'immobile è ubicato in un fabbricato di recente costruzione, avente tre piani fuori terra e copertura a terrazza praticabile, con caratteristiche e finiture rispondenti agli standard abitativi attuali. Il fabbricato è ubicato in posizione centrale nel lotto, che è completamente recintato; si accede da un passo pedonale ubicato in posizione centrale, che conduce alla scala comune, mentre il resto del lotto è sistemato con piazzali e camminamenti, oltre ai giardini privati.

L'unità immobiliare è un posto auto scoperto.

Attualmente detto immobile è inutilizzato.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali;
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici;
- Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 10/07/2006 nn. 18077/4293 per € 800.000,00 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 31/03/2022 nn. 7592/1027 per € 55.000,00 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 27/05/2022 nn. 13059/8496 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 26/09/2022 nn. 15498/23543.

Costi necessari alla cancellazione:

- ipoteca del 10/07/2006: imposta di registro € 275 + imposta di bollo € 59 + tassa ipotecaria € 35;
 - ipoteca del 31/03/2022: imposta di registro € 275 + imposta di bollo € 59 + tassa ipotecaria € 35;
 - pignoramenti: emolumenti € 27 + 27; imposta di bollo € 48 + 48;
- per un totale di € 888.



Difformità urbanistico – catastali

A seguito di verifica della documentazione urbanistica e catastale si è riscontrato che l'immobile corrisponde a quanto riportato nella suddetta documentazione, di conseguenza non sono presenti difformità urbanistico – catastali.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

[REDACTED] fino al 24/10/2002;
[REDACTED] fino al
06/05/2003;
[REDACTED] fino al 10/06/2005;
[REDACTED] fino al 27/12/2005;
[REDACTED] fino al 07/07/2006.

Verifica della conformità urbanistica ed edilizia

A seguito della ricerca negli archivi comunali, viene reperita la seguente documentazione:

Permesso di Costruire n. 1 del 07/01/2004;
Autorizzazione paesaggistica n. 6 del 16/01/2008;
Denuncia di Inizio Attività n. 1181 del 2009;
Verificata la suddetta documentazione l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità

A seguito della ricerca negli archivi comunali, si è riscontrato che per l'immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 6243 del 03/10/2009.

Verifica della certificazione energetica

Per la tipologia di immobile non è richiesta la certificazione energetica.

Stima dell'immobile

L'attribuzione del valore all'immobile in questione si ottiene dalla media aritmetica fra i due metodi di stima applicati: A – Stima per valori unitari / B - Metodo sintetico comparativo.

A – stima per valori unitari.

La valutazione indiretta dell'immobile viene effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, accessibili tramite il sito Internet, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Determinata quindi la superficie lorda dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422



LOCALI	SUPERF. LORDA	COEFF. RIDUZ.	SUPERF. CONVENZ.
posto auto scoperto	mq. 15,00	0,20	mq. 3,00
TOTALE			mq. 3,00

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

I valori O.M.I. riportano, relativamente alle abitazioni civili della zona suburbana / frazioni di Passo Ripe e Brugnetto, un valore minimo di 930 €/mq. e un valore massimo di 1.350 €/mq.; considerata la tipologia degli immobili prevalenti nella zona suddetta, che in genere è più datata di quella in questione, in riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto, che ha dimensioni minori di quella in genere esistente nella zona di cui sopra, oltre che l'ubicazione dell'immobile stesso, viene preso come riferimento un valore sensibilmente inferiore a quello massimo, cioè un valore di 1.250 €/mq. Valore = mq. 3,00 x € 1.250,00 = € 3.750,00.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 3.750,00.

B - metodo sintetico-comparativo.

Il valore è dato da ricerche di mercato, indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione confrontate con quelli "di riferimento", sulla base del valore unitario al metro-quadro di superficie lorda dell'immobile. Determinata quindi la superficie lorda dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

Valore = mq. 3,00 x € 1.168,00 = € 3.504,00.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 3.504,00.

Il valore di mercato del bene scaturisce dalla media delle due stime:

Valore medio = (stima "A" + stima "B") / 2

Valore medio = (€ 3.750,00 + € 3.504,00) / 2 = € 3.627,00.

Da quanto sopra si ricava che il valore di mercato dell'immobile è di € 3.627,00.

Si precisa che il bene non risulta comodamente divisibile, in quanto dal frazionamento dello stesso risulterebbero due unità immobiliari di fatto non commerciabili, a causa della dimensione già ridotta dell'immobile sopra descritto.

Chiaravalle, 04/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Geom. Simone Mancini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATI ALLA
RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 4**



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 4 PLANIMETRIA



Data: 27/09/2022 - n. T346913 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ancona	Dichiarazione protocollo n. AN0015748 del 23/01/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Ripè Via Giovanni Pascoli civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Pettinari Diego
	Foglio: 14	Iscritto all'albo:
	Particella: 797	Geometri
	Subalterno: 16	Prov. Ancona N. 1967



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2022 - Comune di TRECATELLI(M318C) - < Foglio 14 - Particella 797 - Subalterno 16 >
VIA GIOVANNI PASCOLI Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2022 - n. T346913 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 5



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 5

Individuazione dei beni.

Posto auto scoperto.

Ubicato a Ripeto di Trecastelli (An), via Pascoli n. 34, piano terra.

Si accede dalla strada Via Pascoli, tramite area di accesso condominiale.

Confina sul lato anteriore con il posto auto scoperto sub.16, sul lato sinistro e posteriore con la corte esclusiva del sub.3, sul lato destro con area condominiale.

Individuazione catastale: foglio 14 particella 797 sub. 17 – posto auto scoperto.

L'immobile non ha pertinenze né accessori esclusivi, le parti comuni cui ha diritto sono, oltre a quelli previsti per legge, l'accesso pedonale, le scale, il vano scale, il vano contatori, l'accesso carrabile, l'area di manovra.

L'immobile è ubicato in un fabbricato di recente costruzione, avente tre piani fuori terra e copertura a terrazza praticabile, con caratteristiche e finiture rispondenti agli standard abitativi attuali. Il fabbricato è ubicato in posizione centrale nel lotto, che è completamente recintato; si accede da un passo pedonale ubicato in posizione centrale, che conduce alla scala comune, mentre il resto del lotto è sistemato con piazzali e camminamenti, oltre ai giardini privati.

L'unità immobiliare è un posto auto scoperto.

Attualmente detto immobile è inutilizzato.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali;
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici;
- Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 31/03/2022 nn. 7592/1027 per € 55.000,00 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 27/05/2022 nn. 13059/8496 a favore di [REDACTED]

Costi necessari alla cancellazione:

- ipoteca del 31/03/2022: imposta di registro € 275 + imposta di bollo € 59 + tassa ipotecaria € 35;
 - pignoramento: emolumenti € 27 + imposta di bollo € 48;
- per un totale di € 444.

Difficoltà urbanistico – catastali

A seguito di verifica della documentazione urbanistica e catastale si è riscontrato che l'immobile corrisponde a quanto riportato nella suddetta documentazione, di conseguenza non sono presenti difficoltà urbanistico – catastali.



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422



Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

[redacted] fino al 24/10/2002;
[redacted] fino al
06/05/2003;
[redacted] fino al 10/06/2005;
[redacted] fino al 27/12/2005;
[redacted] fino al 07/07/2006.

Verifica della conformità urbanistica ed edilizia

A seguito della ricerca negli archivi comunali, viene reperita la seguente documentazione:

Permesso di Costruire n. 1 del 07/01/2004;

Autorizzazione paesaggistica n. 6 del 16/01/2008;

Denuncia di Inizio Attività n. 1181 del 2009;

Verificata la suddetta documentazione l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità

A seguito della ricerca negli archivi comunali, si è riscontrato che per l'immobile è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 6243 del 03/10/2009.

Verifica della certificazione energetica

Per la tipologia di immobile non è richiesta la certificazione energetica.

Stima dell'immobile

L'attribuzione del valore all'immobile in questione si ottiene dalla media aritmetica fra i due metodi di stima applicati: A – Stima per valori unitari / B - Metodo sintetico comparativo.

A – stima per valori unitari.

La valutazione indiretta dell'immobile viene effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, accessibili tramite il sito Internet, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Determinata quindi la superficie lorda dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:

LOCALI	SUPERF. LORDA	COEFF. RIDUZ.	SUPERF. CONVENZ.
posto auto scoperto	mq. 19,00	0,20	mq. 3,80
TOTALE			mq. 3,80

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

I valori O.M.I. riportano, relativamente alle abitazioni civili della zona suburbana / frazioni di Passo Ripe e Brugnetto, un valore minimo di 930 €/mq. e un valore massimo di 1.350 €/mq.; considerata



la tipologia degli immobili prevalenti nella zona suddetta, che in genere è più datata di quella in questione, in riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto, che ha dimensioni minori di quella in genere esistente nella zona di cui sopra, oltre che l'ubicazione dell'immobile stesso, viene preso come riferimento un valore sensibilmente inferiore a quello massimo, cioè un valore di 1.250 €/mq.
Valore = mq. 3,80 x € 1.250,00 = € 4.750,00.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 4.750,00.

B - metodo sintetico-comparativo.

Il valore è dato da ricerche di mercato, indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione confrontate con quelli "di riferimento", sulla base del valore unitario al metro-quadro di superficie lorda dell'immobile. Determinata quindi la superficie lorda dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

Valore = mq. 3,80 x € 1.168,00 = € 4.438,40.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 4.438,40.

Il valore di mercato del bene scaturisce dalla media delle due stime:

Valore medio = (stima "A" + stima "B") / 2

Valore medio = (€ 4.750,00 + € 4.438,40) / 2 = € 4.594,20.

Da quanto sopra si ricava che il valore di mercato dell'immobile è di € 4.594,20.

Si precisa che il bene non risulta comodamente divisibile, in quanto dal frazionamento dello stesso risulterebbero due unità immobiliari di fatto non commerciabili, a causa della dimensione già ridotta dell'immobile sopra descritto.

Chiaravalle, 04/05/2023

Geom. Simone Mancini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATI ALLA
RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 5**



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 5 PLANIMETRIA



Data: 27/09/2022 - n. T346914 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ancona	Dichiarazione protocollo n. AN0015748 del 23/01/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Ripe Via Giovanni Pascoli civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Pettinari Diego
	Sezione:	Isoritto all'albo: Geometri
	Foglio: 14	Prov. Ancona
	Particella: 797	N. 1967
	Subalterno: 17	



Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2022 - n. T346914 - Richiedente: MNCSMN68P24C615X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 6



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 6

Individuazione dei beni

Terreno - seminativo

Ubicato a Montemarciano (An), via Grugnaletto.

Si accede direttamente dalla strada Via Grugnaletto.

Confina a Nord con fabbricati residenziali distinti alle particelle 96 e 356 dello stesso foglio e relative pertinenze, a Ovest con la particella 355 stesso foglio, a Sud con via Grugnaletto, a Est con la particella 65 stesso foglio.

Individuazione catastale: foglio 20 particelle 358 e 400 – seminativo.

L'immobile ha una superficie catastale complessiva di mq. 619, ed è attualmente utilizzato come accesso carrabile e area di manovra dagli abitanti dei fabbricati limitrofi.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali;
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici;
- Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Servitù di passo del 28/06/2018 registrato ad Ancona il 03/07/2018 nn. 12489/8991 a favore di [REDACTED]

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 28/09/2021 nn. 22485/2940 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 27/05/2022 nn. 13059/8496 a favore di [REDACTED]

Costi necessari alla cancellazione:

- ipoteca del 28/09/2021: imposta di registro € 275 + imposta di bollo € 59 + tassa ipotecaria € 35;
 - pignoramento: emolumenti € 27 + imposta di bollo € 48;
- per un totale di € 444.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

[REDACTED]
proprietari fino al 08/10/2002;

[REDACTED] fino al 12/12/2006;

[REDACTED] fino al 24/04/2007.

Stima dell'immobile

L'attribuzione del valore all'immobile in questione avviene mediante stima per valori unitari.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che una piccola parte dell'immobile ricade in zona "B" di PRG, ma vista la conformazione, la posizione, l'esiguità dello stesso, quindi l'impossibilità di utilizzazione come da PRG, anche questa porzione viene assimilata alle altre, ricadenti in zona "E – area esterna ai centri edificati" e "F – aree per servizi".



La valutazione indiretta dell'immobile viene effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Valori Agricoli Medi, accessibili tramite il sito Internet, la cui fonte di rilevazione è rappresentata dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri.

Ricavata quindi la superficie dell'immobile, se ne ricava il valore come segue:

Valore = Superficie x Valore unitario a metro quadrato

I Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riportano quindi, relativamente ai terreni di qualità Seminativo del Comune di Montemarignano, un valore di 21.154 €/ettaro.

Valore = mq. 619 x € 2,11540 = € 1.309,43

Da quanto sopra si ricava che il valore di mercato dell'immobile è di € 1.309,43.

Chiaravalle, 04/05/2023

Geom. Simone Mancini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATI ALLA
RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 6**



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

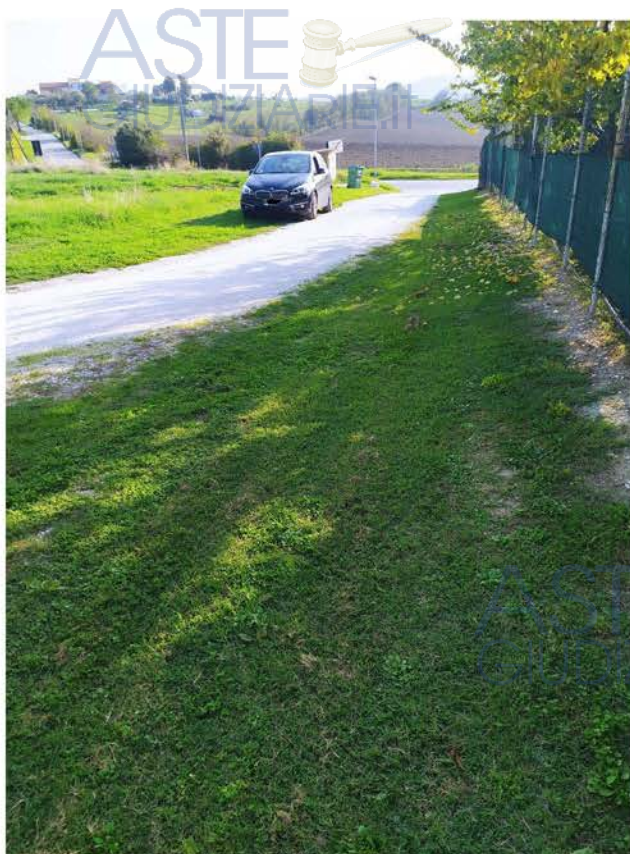


LOTTO N. 6



FOTO N. 1 DI 2

FOTO N. 2 DI 2



C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO N. 6
PLANIMETRIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Geom. Simone Mancini
Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it
Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

