



Dr. Riccardo Frontini  
garden designer - green coach - expert

progettazione del verde  
indagini di stabilità degli alberi  
formazione - corsi & coaching  
stime e perizie ambientali o classiche

www.drfrontini.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N.230/2017 R. Es.

Promossa da:

Contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONZULENZA TECNICA DI UFFICIO**

VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILIARI  
Garage e posti auto in Via San Martino - Ancona  
**LOTTO n°1**

Montemarciano, lì 20/04/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CTU:  
FRONTINI  
RICCARDO  
R. 294  
BC

Dott. Agr. RICCARDO FRONTINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Riccardo Frontini - Iscr. Albo degli Agronomi e Forestali delle Marche n° 294

Via Maia d'Orso 4, 60018 Montemarciano (AN) - Tel. 3392200890, Fax 0719201852, Tel. 0719161929

Mail: info@drfrontini.it - web: www.drfrontini.it - pec: r.frontini@epap.conafpec.it

P.IVA 02203510421 - C.F. FRNR73M13A271R

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7

## INTRODUZIONE

L'indagine identifica il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Frontini, iscritto al n° 294 dell'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Regione Marche, incaricato dal Tribunale di Ancona di valutare il valore degli immobili siti nel Comune di Ancona e Offagna relativi alla procedura di esecuzione immobiliare n. 230/2017 R.ES.

La presente relazione è articolata seguendo le richieste poste nel verbale di giuramento, effettuato il giorno 15/01/2018.

## DATI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

La stima, che include complessivamente più beni immobili, è stata suddivisa in sette lotti, in questa relazione viene redatta la stima del LOTTO n° 1.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti quindi n° 1 posto auto e n° 1 garage, identificato come segue al catasto terreni e fabbricati del Catasto di Ancona, di seguito saranno riportati le particelle catastali dei beni pignorati e del lotto di riferimento in vendita:

DATI CATASTALI: Lotto n° 1 - immobile in Via San Martino - Ancona							
foglio	particella	subalteno	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
8	631	23	C/6	6	51 mq	64 mq	284,46
8	631	16	C/6	6	17 mq	17 mq	94,82

La proprietà del bene immobili è frazionata e intestata a più proprietari, risulta dalle visure catastali di proprietà dell'esecutato per la frazione di 1/1.

Lo stato di possesso dei luoghi, dalle ricerche effettuate, integrato con le informazioni ricevute dai presenti al sopralluogo, risulta di due diversi affittuari, come riportato da contratto allegato. Non vi sono situazioni di occupazione anomala.

Il bene di cui alla particella 631 sub 16 è costituito da un posto auto non chiuso, locato all'interno di un garage condominiale interrato. La superficie dell'immobile è di complessivi 17 mq.

Dalle ricerche effettuate risulta essere amministrato dallo Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Gallo che ha rilasciato la situazione debitoria sull'immobile, allegata, risulta dalla dichiarazione un debito di 630,54 € a carico del proprietario.

Il bene di cui alla particella 631 sub 23 è costituito da un posto auto chiuso con una saracinesca, locato all'interno dello stesso garage condominiale interrato. La superficie dell'immobile è di complessivi 64 mq.

La zona degli immobili è quella di via San Martino, poco lontana dall'uscita dell'omonima galleria, in zona centrale.

Lo stabile versa in uno stato di manutenzione ordinaria. L'abitazione non è soggetta alla certificazione energetica APE.

Dai rilievi eseguiti, si evince che le divisioni interne sono nel rispetto delle planimetrie presentate in comune. È presente il certificato di agibilità dell'immobile a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1997.

L'abitazione e le pertinenze sono gestite dallo Studio Condominiale Salvatore Grillo, non ci sono pendenze e insoluti come dichiarato dall'amministratore.

## ONERI E VINCOLI GIURIDICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Ancona, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata, è possibile confermare l'assenza di ulteriori vincoli giuridici, come di seguito riportato:

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 1	
a carico dell'acquirente	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Domande giudiziali	NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	NESSUNA
Convenzioni matrimoniali o assegnazione al coniuge	NESSUNA
Altri pesi o limitazioni al coniuge	NESSUNA
parzialmente regolarizzati con la vendita	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6372 del 05/04/2017	BeG ALIMENTARE
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6142 del 08/04/2016	BANCA DELL'ADRIATICO SPA
Ipoteca VOLONTARIA n. RG 7767 del 14/04/2011	BANCA BCC
Atto di Pignoramento n. RG 12779 del 05/07/2017	BeG ALIMENTARE

Per la consultazione delle ispezioni ipotecarie si fa riferimento al QUADRO D'UNIONE.



## ONERI E VINCOLI URBANISTICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Catastali e gli uffici Comunali, è possibile confermare che lo stato di fatto del bene risulta corrispondente ai documenti riportati in entrambi gli uffici sopracitati.

I documenti urbanistici non comprendono il primo permesso a costruire in quanto l'abitazione antecedente al 1967 non ha avuto bisogno del condono edilizio e perché all'interno dell'archivio comunale non sono presenti documenti. L'unica pratica a disposizione in comune, che comunque fa fede allo stato di fatto del bene è la ristrutturazione avvenuta nel 1996, documento n° 35 del 1996, a seguito della ristrutturazione del Cinema Goldoni.

## PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopracitato, valutando gli attuali equilibri di mercato delle compravendite nella zona su cui è costruito il fabbricato e dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in termini di compravendita (valori OMI), si procede alla stima del bene, utilizzando come metodo, la stima sintetica del più probabile valore di mercato considerato al metro quadrato, moltiplicato per la superficie lorda totale calcolata con i dati rilevati. La stima del valore al metro quadrato viene eseguita mediando i valori derivanti dallo studio del mercato commerciale con quelli derivanti dai valori OMI dell'Agenzia dell'Entrate allegati.

Dallo studio del mercato immobiliare, e dalle conoscenze in materia, tenuto conto dello stato di vetustà dell'immobile e del livello degli impianti, il valore medio commerciale dell'immobile è stimato in **950 €/mq**. Per l'attribuzione del valore OMI, tenuto conto che l'immobile è definito in categoria **C/6**, considerato lo stato di vetustà ed il livello di impianti e materiali viene scelto il "**valore massimo**", pertanto per quanto riportato sulle tabelle dell'Agenzia dell'Entrate, il valore derivante dalle compravendite dell'immobile è stimato in **900 €/mq**.



Il valore mediato dell'immobile, espresso al metro quadrato risulta pertanto essere:

$$(950,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq})/2 = 925,00 \text{ €/mq}$$



Il calcolo della superficie lorda totale è stato effettuato moltiplicando le superfici misurate del posto auto, e aumentando di un coefficiente migliorativo pari al 35% per il garage riservato.

RIF.	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie posto auto	17	1	17
Superficie garage	64	1,35	86,40
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA</b>			<b>103,40</b>

A fronte di quanto valutato, nella tabella riassuntiva sarà calcolato il valore complessivo del bene, pari a :

<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1</b>			
riferimento	Valore al mq	Mq totali	Valore complessivo
Valore del lotto	925,00 €	103,40	95.645,00 €
DEBITO ACCUMULATO CON AMMINISTRATORE			-630,54 €
<b>VALORE TOTALE DEL BENE</b>			<b>95.014,46 €</b>

Montemarciano, li 20/04/2018



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATI

MATERIALE FOTOGRAFICO

ALL. 1 – Valori OMI

ALL. 2 – contratto affitto

ALL. 3 – dichiarazione studio condominiale

ALL. 4 – planimetrie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7





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





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO: RIONI SAN PIETRO,CARDETO,CAPODIMONTE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1750	L	5,9	8,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1650	L	5,7	7,7	N
Abitazioni signorili	NORMALE	1550	2050	L	7,7	10,4	N
Box	NORMALE	650	900	L	5,4	7,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI POSTO AUTO

Il Signor:

, nato ad Ancona il 25/03/1933, ed ivi residente alla Via Selandari, 15  
CFBREPLA33C25A271J

In appresso denominato anche parte locatrice

### CEDE IN LOCAZIONE

Al Signor

Adino LEONIDA, nato a Pescara il 9/11/1947, residente ad Ancona alla Via Sappanico 89/N, CF  
LNDDNA47S09G482U, in appresso denominato anche parte conduttrice,

il seguente posto auto scoperto, individuato con il n. 9, posto all'interno di un più ampio locale  
garage sito in Ancona allà Via San Martino n.17, censito al catasto fabbricati del Comune di  
Ancona al Foglio 8, part 631, sub 16

### ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) La locazione avrà durata di anni 1 (uno) con inizio dal 01/05/2017 e termine il 31/04/2018.  
Il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle stesse condizioni finchè da una  
delle parti non venga data disdetta con lettera raccomandata inviata almeno 3 (tre) mesi  
prima della scadenza naturale del contratto.
- 2) E' data facoltà ad entrambe le parti di recedere dal presente contratto mediante lettera  
raccomandata da inviarsi al domicilio eletto almeno 1(un) mese prima della data prevista per  
il recesso stesso.
- 3) Il canone di locazione è convenuto in € 1.920,00 annui, comprensivi d'Iva se dovuta, da  
pagarsi in rate mensili anticipate da € 160,00 ciascuna, a partire dal 05/05/2017. Il canone  
dovrà essere corrisposto dal conduttore mediante bonifico bancario da eseguirsi alle  
coordinate indicate dalla parte locatrice entro il giorno cinque di ogni mese.  
Il canone suindicato è da intendersi comprensivo degli oneri accessori relativi all'uso  
dell'unità. Il canone non sarà soggetto all'aumento Istat annuale.
- 4) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della  
parte conduttrice qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualunque  
causa anche di una sola rata del canone costituisce in mora il conduttore.
- 5) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di  
conservazione e di manutenzione. La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire nelle  
stesse condizioni in cui è stata consegnata, salvo il deperimento dovuto all'uso e/o alla  
vetustà.
- 6) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai  
locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso  
scritto del locatore.
- 7) Il conduttore potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte l'unità immobiliare.
- 8) Tutte le spese inerenti il bene siano esse ordinarie o straordinarie sono a carico della parte  
locatrice.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 9) La parte locatrice provvederà alla registrazione del presente contratto. L'onere relativo sarà a carico in egual misura di entrambi i contraenti. Le spese relative alle quietanze di pagamento sono a carico del conduttore.
- 10) Le parti per gli effetti del presente contratto eleggono domicilio il Signor Paolo Beer in Ancona alla Via Selandari 15 e il Signor Adino Leonida in Ancona Via Sappanico 89/N.

Ancona, 14-04-17

Parte locatrice

Parte conduttrice

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
DIREZIONE PROVINCIALE DI ANCONA  
UFFICIO TERRITORIALE DI ANCONA**

Anno reg. in il 14 APR 2017 serie 3T

n. 2136 per € 67,00

per il DIRETTORE TERRITORIALE

L'INCARICATO  
Gabriele PATERA \*

\* "Firma su delega del Direttore Provinciale,  
(Rosanna Lavagnuolo)"



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata Paolo Beer con residenza in Ancona (An) Via Selandari n.15 C.F.BREPLA33C25A271J (locatore), concede in locazione a Animal House di Fattori Fabrizio P.IVA 01269240428, C.F. FTFRZ66S23C615B, con sede legale a Montemarignano (AN) Via Brecciata, 23 a ciò munita di ogni opportuno potere (conduttore), la porzione distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 8, Part.631, Sub 23 (interno 18), all'interno del piano garage dell'immobile sito in Ancona, Via San Martino, meglio individuata con contorno rosso nella pianta che, sottoscritta dalle parti, si allega al presente contratto sub A.

1) La locazione avviene ad esclusivo uso di parcheggio e/o ricovero di autovetture, ed avrà la durata di anni sei, decorrente dal 01/01/2010. In mancanza di disdetta, da intimarsi a mezzo lettera raccomandata spedita almeno tre mesi prima della scadenza, il contratto si rinnoverà di uguale periodo, e così ad ogni successiva scadenza.

2) Il canone mensile viene fissato in € 250,00 (duecentocinquanta/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente al domicilio del locatore o con bonifico bancario entro il dieci di ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente, sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo; il conduttore pagherà la variazione dell'ISTAT annuale nel mese in cui ha luogo l'aggiornamento, senza che il conduttore debba inviare richiesta scritta. Il canone mensile si intende comprensivo di spese di pulizia, illuminazione, consumi vari nonché le spese di manutenzione ordinaria. E' vietato al conduttore cedere il presente contratto, sublocare, e/o consentire a qualsiasi titolo anche gratuito l'uso da parte di terzi della porzione locatagli, senza il permesso scritto del locatore. La prima quota di affitto partirà dal 01/01/2010.

3) Il conduttore, per sé ed aventi causa, si obbliga al rispetto del regolamento condominiale di cui gli verrà consegnata copia a parte.

4) Il conduttore è fin d'ora autorizzato ad installare a sue spese serranda di chiusura all'interno della superficie catastale del posto auto in parola, senza che al termine della locazione il conduttore abbia a richiedere compenso alcuno. La condizione è che la serranda debba essere microforata per consentire la circolazione dell'aria come da prescrizione dei Vigili del Fuoco.

5) Il mancato pagamento anche parziale del canone entro trenta giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione dell'uso della porzione di immobile, od anche la violazione del divieto di cui al precedente art.3, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, con diritto del locatore al risarcimento dei danni; su quanto dovuto a qualsiasi titolo da una delle parti all'altra sarà dovuto un interesse di mora maggiorata di tre punti rispetto al tasso ufficiale di sconto.

6) La conduttrice versa alla locatrice, alla firma del presente contratto l'importo di € 500,00 (cinquecento/00) pari a due mensilità del canone d'affitto a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione maggiorato degli interessi legali previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

7) Il locatore ed il conduttore parteciperanno in parti uguali alle spese di registrazione della presente scrittura e delle eventuali proroghe.

8) Per quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alla legge vigente nel corso della locazione.

Ancona, li

21-12-2009

Ricavato dal deposito cauzionale

IL LOCATORE

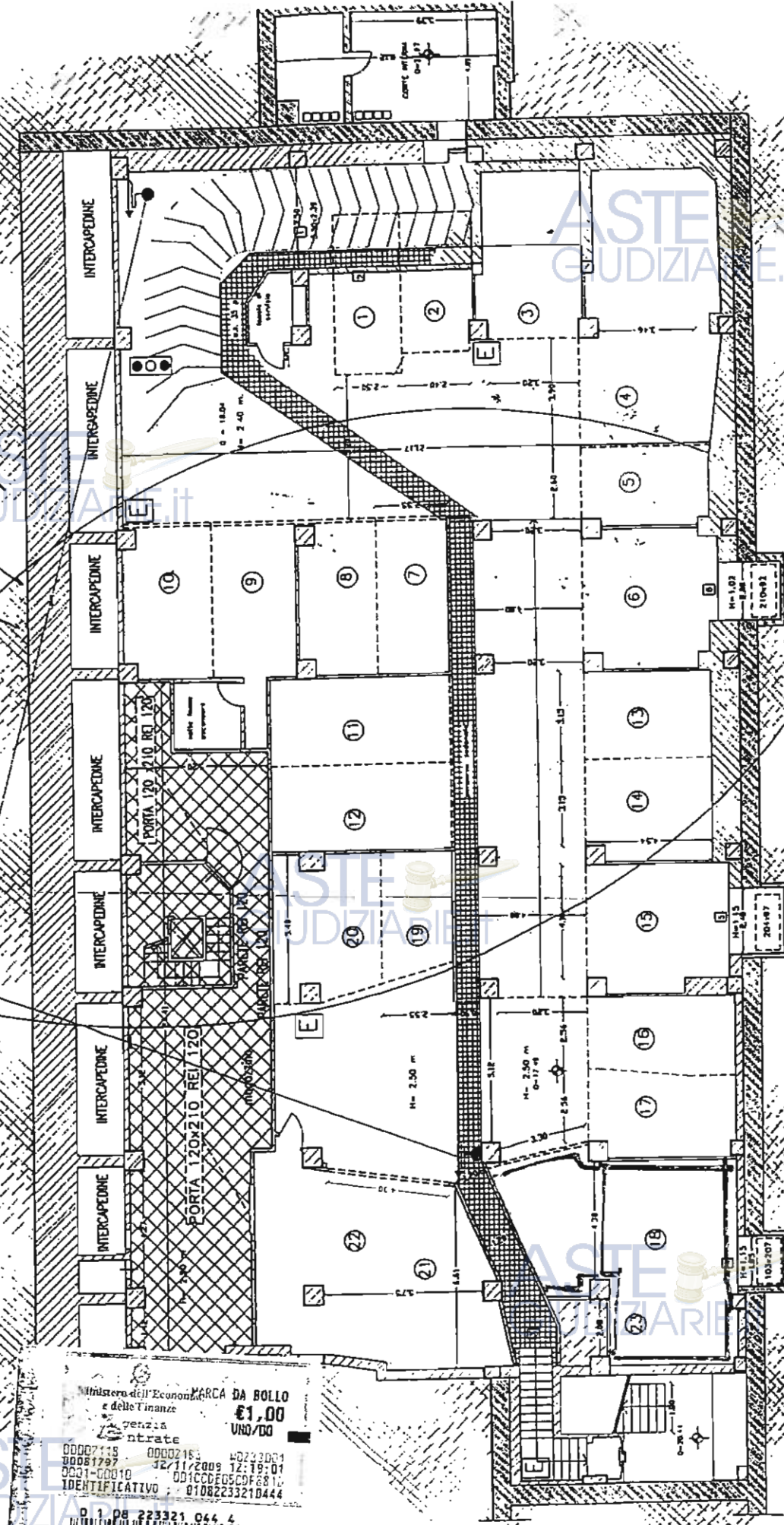
ASTE GIUDIZIARIE.it

IL CONDUTTORE

4 OF 2010

PIANTA PIANO GARAGE

Dott. Ing. Paolo BEER  
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 591



ASTE  
GIUDIZIARIA

N.Brt2\LAVORI\_BEER\ing\_Paolo\goldoni\ultimo garage\GARAGE.dwg, 30/06/2003 17:08:36, hp LaserJet 2500 series,  
1000:200

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €1,00  
 UNO/00  
 Denuncia di  
 entrata  
 00007118 00002165 40223004  
 00081797 32/11/2009 12:19:01  
 0001-00010 001CCCEGSCDF8810  
 IDENTIFICATIVO : 0108223321D444  
 0 1 08 223321 044 4

STUDIO TECNICO  
Dott.Ing. Salvatore GRILLO  
Via Grazie n° 50A, ANCONA  
Tel. e Fax 071/892357

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Invio tramite e-mail

- Spett.le  
Dr Riccardo Frontini  
Via Maia d'Orso n.4  
6018 Montemarciano  
info@drfrontini.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ancona 12/04/2018

**OGGETTO: SITUAZIONE DEBITORIA** [REDACTED]

In relazione a quanto da Voi richiesto con e-mail del 12/4/18 si precisa che il Condomino Ing. [REDACTED] proprietario di due garage nel Condominio Ex Goldoni in Via San Martino 17 ha attualmente un debito a consuntivo (al 31/12/17) di 235,54 euro a cui vanno aggiunte le rate semestrali con scadenza gennaio 2018 (che comprendono il periodo che va da gennaio a giugno 2018) di 134,50 euro + 260,50 euro, per un debito totale complessivo di 630,54 euro.

Distinti saluti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'AMMINISTRATORE  
~~Dott. Ing. Salvatore Grillo~~  
Via delle Grazie, 50/A  
60128 ANCONA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dichiarazione protocolle n. 147617 del 04/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Via San Martino

civ.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ancona**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 631

Subalterno: 23

Compilata da:  
Lombardi Andrea

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Ancona

N. 1493

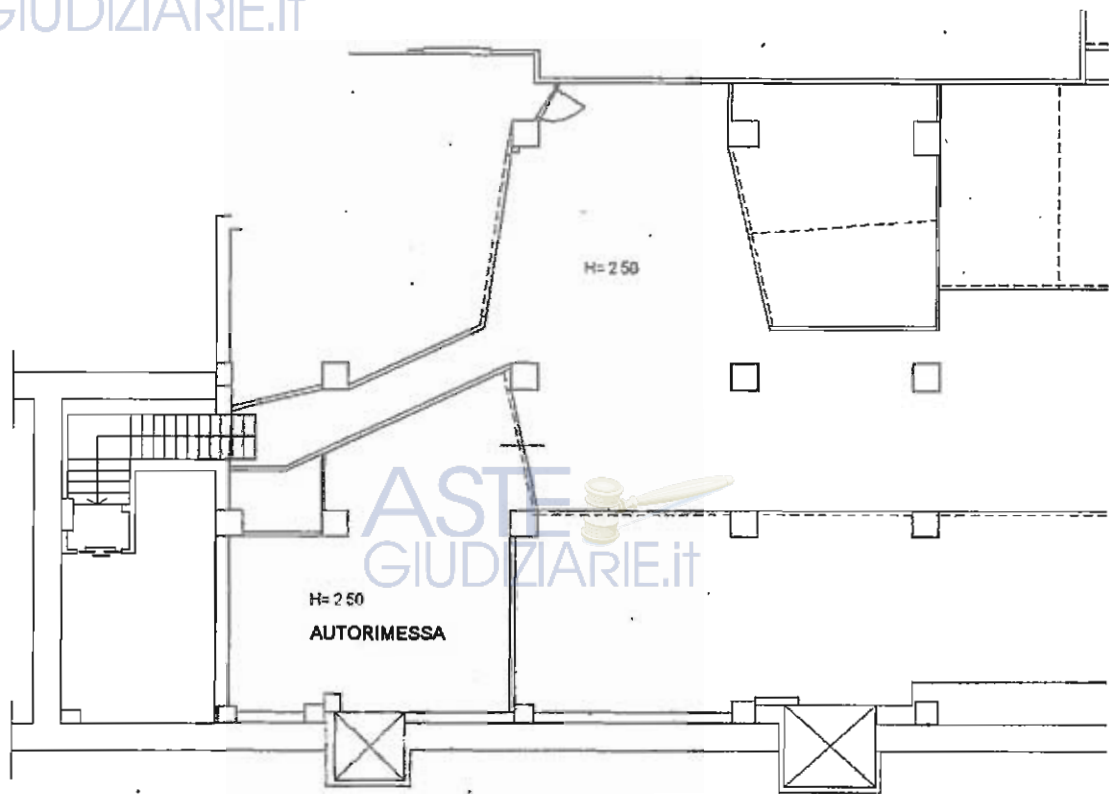
Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PIANO INTERRATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VIA SAN MARTINO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/04/2018 - Comune di ANCONA(A271) - Foglio: 8 Particella: 631 - Subalterno 23 >  
VIA SAN MARTINO piano: S1 interno: 18;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/04/2018 - n. AN0021974 - Richiedente TRIBUNALE DI ANCONA

Tot.schede: 1 - Formato di acq. A4 (210x297) - Esc. di scala: 1:1

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ancona**

Dichiarazione protocollo n. 147617 del 04/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Via San Martino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 631

Subalterno: 16

Compilata da:  
Lombardi Andrea

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Ancona

N. 1493

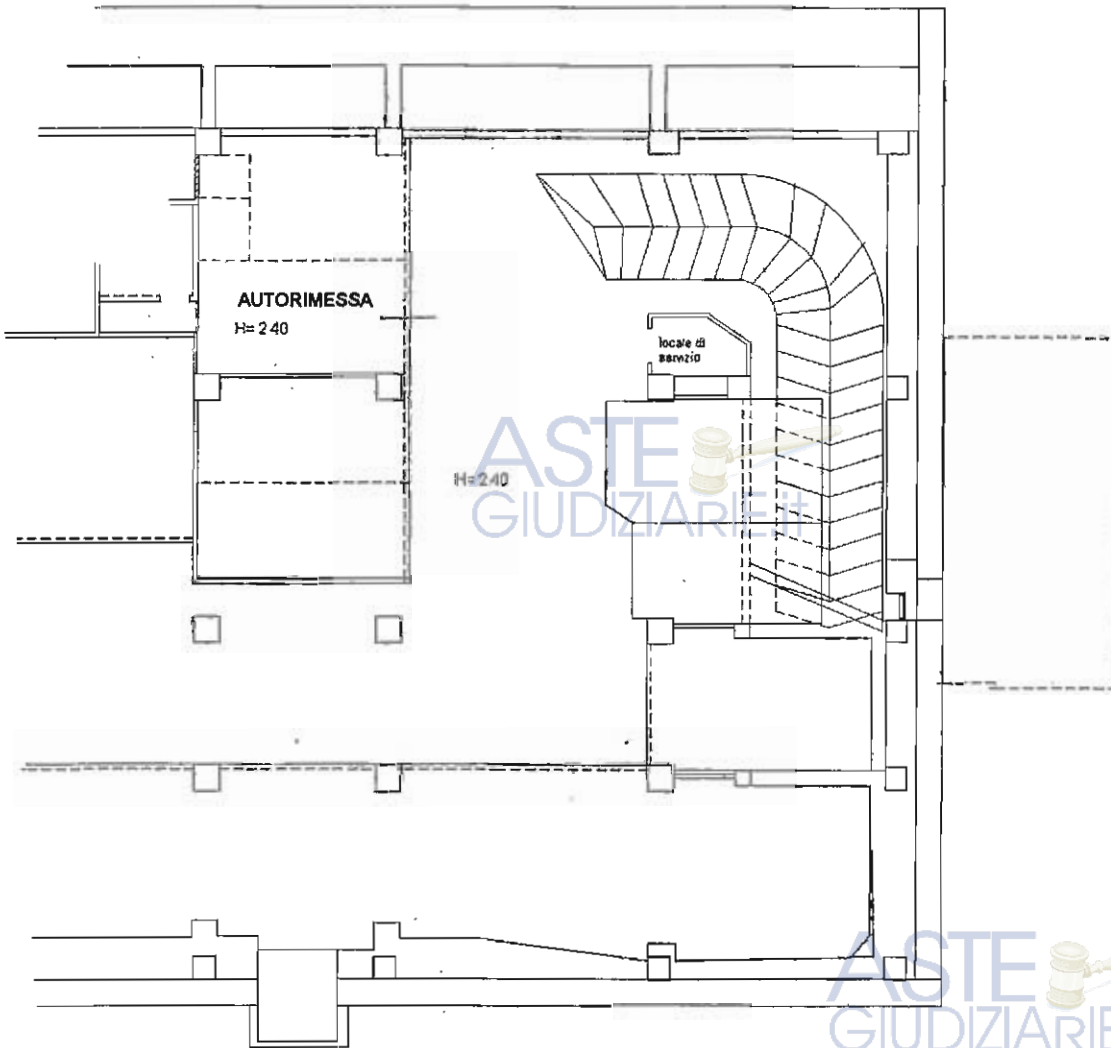
Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PIANO INTERRATO

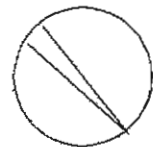
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VIA SAN MARTINO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/04/2018 - Comune di ANCONA(A2711) - Foglio: 8 Particella: 631 - Subalterno 16 - VIA SAN MARTINO piano: S1 interno: 9;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/04/2018 - n. AN0021977 - Richiedente TRIBUNALE DI ANCONA

Tot schede: 1 - Formato di acq. A4 (210x297) - Formato di scala: 1:1

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7



Dr. Riccardo Frontini

garden designer - green coach - expert

www.drfrontini.it

progettazione del verde  
indagini di stabilità degli alberi  
formazione - corsi & coaching  
stime e perizie ambientali o classiche

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N.230/2017 R. Es.

Promossa da:

Contro:

### RELAZIONE DI CONZULENZA TECNICA DI UFFICIO

VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILIARI

Appartamento signorile in Viale della Vittoria - Ancona

**LOTTO n°2**

Montemarciano, lì 20/04/2018

Dott. Agr. RICCARDO FRONTINI  
n. 294  
ALBO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Riccardo Frontini - Iscr. Albo degli Agronomi e Forestali delle Marche n° 294

Via Maia d'Orso 4, 60018 Montemarciano (AN) - Tel. 3392200890, Fax 0719201852, Tel. 0719161929

Mail: info@drfrontini.it - web: www.drfrontini.it - pec: r.frontini@epap.conafpec.it

P.IVA 02203510421 - C.F. FRNRRCR73M13A271R

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7

## INTRODUZIONE

L'indagine identifica il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Frontini, iscritto al n° 294 dell'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Regione Marche, incaricato dal Tribunale di Ancona di valutare il valore degli immobili siti nel Comune di Ancona e Offagna relativi alla procedura di esecuzione immobiliare n. 230/2017 R.ES.

La presente relazione è articolata seguendo le richieste poste nel verbale di giuramento, effettuato il giorno 15/01/2018.

## DATI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

La stima, che include complessivamente più beni immobili, è stata suddivisa in sette lotti, in questa relazione viene redatta la stima del LOTTO n° 2.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti quindi da n° 1 appartamento di lusso, identificato come segue al catasto terreni e fabbricati del Catasto di Ancona, di seguito saranno riportati le particelle catastali dei beni pignorati e del lotto di riferimento in vendita:

DATI CATASTALI: Lotto n° 2 - immobile in Viale della Vittoria - Ancona							
foglio	particella	subalteno	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
9	619	6	A/10	4	12 vani	313 mq	3904,41

La proprietà del bene immobili risulta dalle visure catastali di proprietà dell'esecutato : per la frazione di 1/1.

Lo stato di possesso dei luoghi, dalle ricerche effettuate, integrato con le informazioni ricevute dai presenti al sopralluogo, risulta del proprietario che lo utilizza come studio tecnico. Non vi sono situazioni di occupazione anomala.

Il bene di cui alla particella 619 sub 6 è costituito da un appartamento all'ultimo piano, su un palazzo degli anni '30, esternamente è ristrutturato, mentre internamente ha rifiniture tipiche degli anni '70. È dotato di ascensore interno e parcheggio interno condominiale, complessivamente è in buono stato di conservazione.

Dalle ricerche effettuate risulta essere amministrato dallo Studio Tecnico Dott.ssa Roberta Solustri che ha rilasciato la situazione debitoria sull'immobile, allegata, risulta dalla dichiarazione un debito di 1.140,00 € a carico del proprietario.

La zona dell'immobile è centrale, precisamente è localizzato in Viale della Vittoria n. 7, poco lontano dal palazzo comunale, le poste la zona residenziale del passetto. L'immobile ha una superficie totale di 361 mq di cui 96 circa come magazzino/soffitta.

Lo stabile versa in uno stato di manutenzione ordinaria. L'abitazione è soggetta alla certificazione energetica APE, che è stata redatta a seguito della valutazione.

Dai rilievi eseguiti, si evince che le divisioni interne sono nel rispetto delle planimetrie presentate in comune. Non è presente il certificato di agibilità dell'immobile in quanto non è stato ritrovato tra i documenti comunali, non vi è neanche la prima concessione edilizia e l'ultima pratica in comune risale al 2007.

L'abitazione e le pertinenze sono gestite dallo Studio Condominiale Dott.sa Salustri, non ci sono pendenze e insoluti come dichiarato dall'amministratore.

## ONERI E VINCOLI GIURIDICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Ancona, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata, è possibile confermare la presenza di ulteriori vincoli giuridici, come di seguito riportato:

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 2	
a carico dell'acquirente	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Domande giudiziali	NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	NESSUNA
Convenzioni matrimoniali o assegnazione al coniuge	NESSUNA
Altri pesi o limitazioni al coniuge	NESSUNA
parzialmente regolarizzati con la vendita	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6372 del 05/04/2017	BeG ALIMENTARE
Ipoteca VOLONTARIA n. RG 26752 del 15/02/2003	CASSA DI RISP. FABRIANO
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 8046 del 02/05/2017	NVENETO BANCA SPA
Atto di Pignoramento n. RG 12779 del 05/07/2017	BeG ALIMENTARE

Per la consultazione delle ispezioni ipotecarie si fa riferimento al QUADRO D'UNIONE.



## ONERI E VINCOLI URBANISTICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Catastali e gli uffici Comunali, è possibile confermare che lo stato di fatto del bene risulta corrispondente ai documenti riportati in entrambi gli uffici sopracitati.

I documenti urbanistici non comprendono il primo permesso a costruire in quanto l'abitazione antecedente al 1967 non ha avuto bisogno del condono edilizio e perché all'interno dell'archivio comunale non sono presenti documenti. L'unica pratica a disposizione in comune, che comunque fa fede allo stato di fatto del bene è la SCIA del 2007, documento prot. 113376 del 04/12/2007.

## PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopracitato, valutando gli attuali equilibri di mercato delle compravendite nella zona su cui è costruito il fabbricato e dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in termini di compravendita (valori OMI), si procede alla stima del bene, utilizzando come metodo, la stima sintetica del più probabile valore di mercato considerato al metro quadrato, moltiplicato per la superficie lorda totale calcolata con i dati rilevati. La stima del valore al metro quadrato viene eseguita mediando i valori derivanti dallo studio del mercato commerciale con quelli derivanti dai valori OMI dell'Agenzia dell'Entrate allegati.

Dallo studio del mercato immobiliare, e dalle conoscenze in materia, tenuto conto dello stato di vetustà dell'immobile e del livello degli impianti, il valore medio commerciale dell'immobile è stimato in **1.850 €/mq.** Per l'attribuzione del valore OMI, tenuto conto che l'immobile è definito in categoria **A/10**, considerato lo stato di vetustà ed il livello di impianti e materiali viene scelto il **"valore massimo"**, pertanto per quanto riportato sulle tabelle dell'Agenzia dell'Entrate, il valore derivante dalle compravendite dell'immobile è stimato in **2.000 €/mq.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore mediato dell'immobile, espresso al metro quadrato risulta pertanto essere:

$$(1.850,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq})/2 = 1.925,00 \text{ €/mq}$$

Il calcolo della superficie lorda totale è stato effettuato moltiplicando le superfici misurate per il coefficiente relativo alla superficie ponderata al mq commerciale.

RIF.	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie appartamento	268	1	268
Superficie magazzino/soffitta	93	0,4	37,20
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA</b>			<b>305,02</b>

A fronte di quanto valutato, nella tabella riassuntiva sarà calcolato il valore complessivo del bene, pari a :

<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1</b>			
riferimento	Valore al mq	Mq totali	Valore complessivo
Valore del lotto	1.925,00 €	305.02	587.510,00 €
DEBITO ACCUMULATO CON AMMINISTRATORE			-1.140,00 €
<b>VALORE TOTALE DEL BENE</b>			<b>586.370,00 €</b>

Montemarciano, li 20/04/2018

Dr. Riccardo Frontini  
Dott.  
FRONTINI  
RICCARDO  
n. 294  
ALBO  
CIRCOLO LOTTI E ARRETRATI  
CIRCOLO LOTTI E ARRETRATI FORESTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATI

MATERIALE FOTOGRAFICO

ALL. 1 – Valori OMI

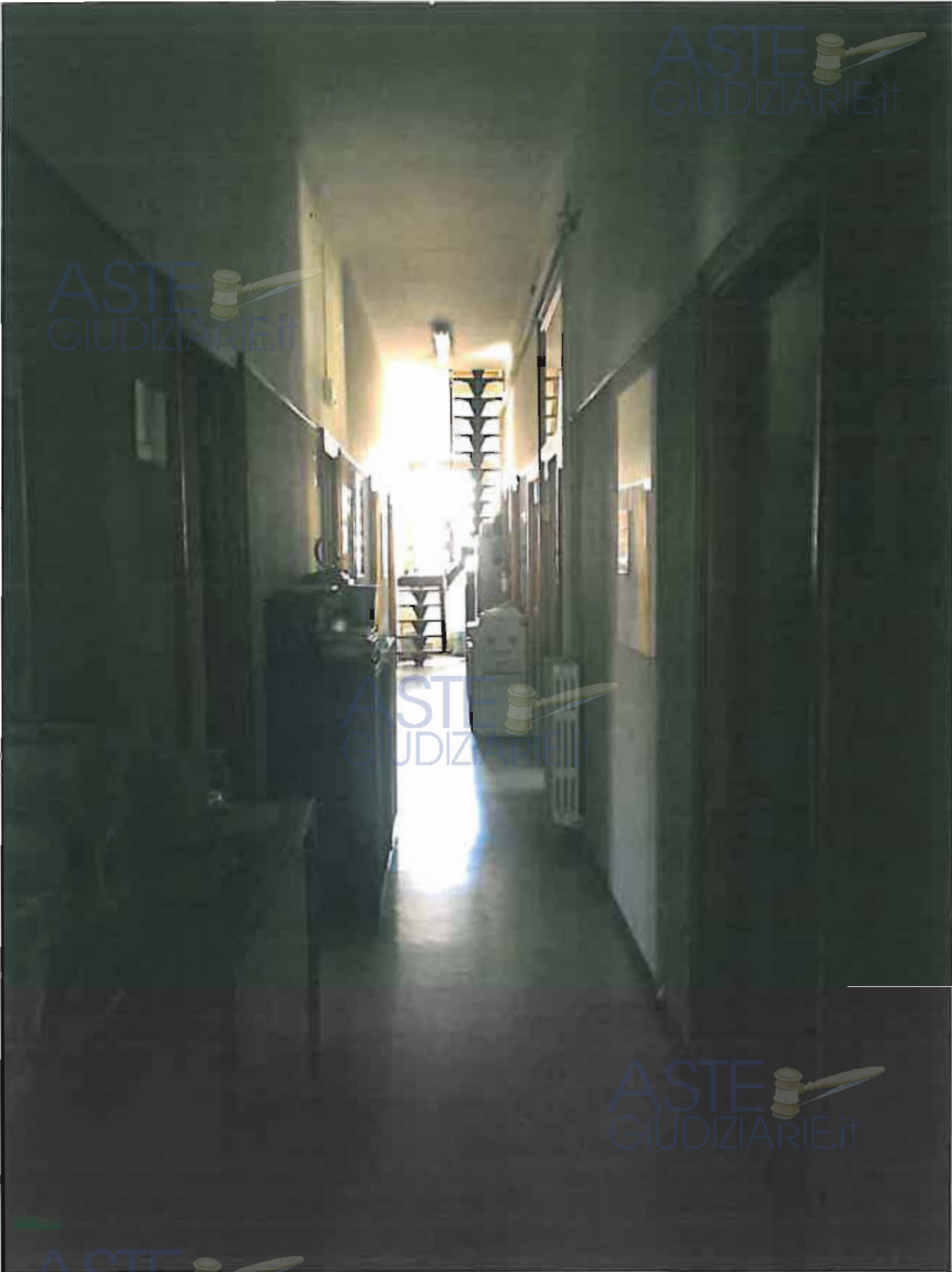
ALL. 2 – dichiarazione studio condominiale

ALL. 3 – planimetrie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7









ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO E messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87 b066b8c101fe5dc7





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO E messo Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c832009d87b066b8c101fe5dc7





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Centrale/RIONI ADRIATICO,PASSETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1800	L	5,2	7,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1450	L	5,1	7	N
Abitazioni signorili	NORMALE	1550	2000	L	7,5	10,9	N
Box	NORMALE	750	1000	L	6,1	8,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitivo](#)



Ancona, 19 aprile 2018

Spett.le

Dr. Riccardo Frontini  
[info@drfrontini.it](mailto:info@drfrontini.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A riscontro mail pervenuta in data 12/04/2018 comunico quanto segue:

1. L'Ing. proprietario dell'unità immobiliare F.9 part. 619 sub. 6 è in regola con i pagamenti riferiti al bilancio preventivo 01/05/2017 - 30/04/2018, come risulta dall'allegato "avviso di pagamento";
2. Lo Studio Associato di Ingegneria e Architettura risulta debitore alla data odierna di €. 1.140,00, sempre in riferimento al bilancio preventivo 01/05/2017 - 30/04/2018, come risulta dall'allegato "avviso di pagamento";

Per quanto riguarda i conteggi alla data del 12/04/18 vengono appresso effettuati:

	quote dal 01/05/17 al 12/04/18 (€.278,00/365g.*347g.) =	€.	264,29
	Residuo iniziale al 30/04/17	€.	41,74 -
	Versamento del 29/09/17	€.	236,26 -
	<b>TOTALE AVERE</b>	€.	<b>13,71 -</b>
<b>Studio Associato:</b>	quote dal 01/05/17 al 12/04/18 (€. 2.280,00/365g.*347g.) =	€.	2.167,57
	Residuo iniziale al 30/04/17	€.	826,30
	Versamento del 07/09/17	€.	826,30 -
	Versamento del 07/09/17	€.	570,00 -
	Versamento del 27/10/17	€.	570,00 -
	<b>TOTALE DARE</b>	€.	<b>1.027,57</b>

Non vi sono lavori straordinari approvati nell'ultima Assemblea di cui si allega il verbale.

Si allega anche copia del bilancio preventivo per l'anno 2017/2018.

A breve verrà effettuato il Rendiconto al 30/04/2018.

Distinti saluti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dot.ssa ROBERTA SOLUSTRI  
Via Peduggia, 8 - 60124 ANCONA  
Tel e Fax 071 200430  
e-mail [FLAVIA02@studimio1.it](mailto:FLAVIA02@studimio1.it)  
Cod. Fisc. 515 083 614482710  
Partita IVA 02671480422  
www.studioassociatoancona.it

Roberta Solustri



MODULARIO  
F. rig. rend. 400



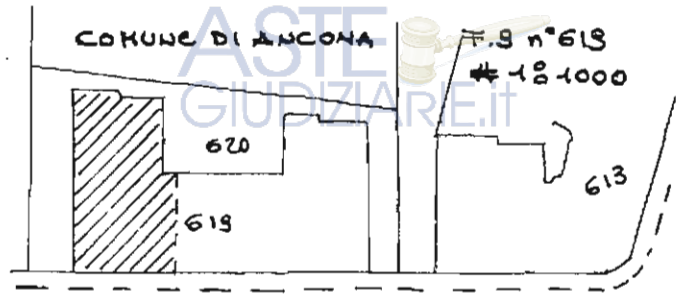
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN. CEI

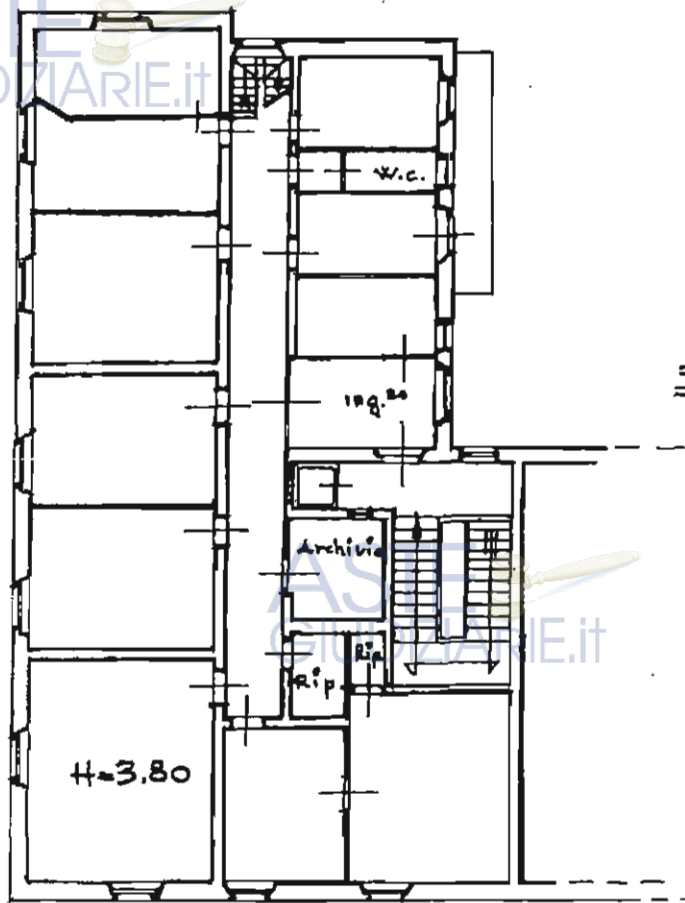
LIRE  
400

1320A

Planimetria di u.i.u. In Comune di ANCONA via Le Della Vittoria civ. 7



VIALE DELLA VITTORIA



PIANO QUARTO

VIALE DELLA VITTORIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

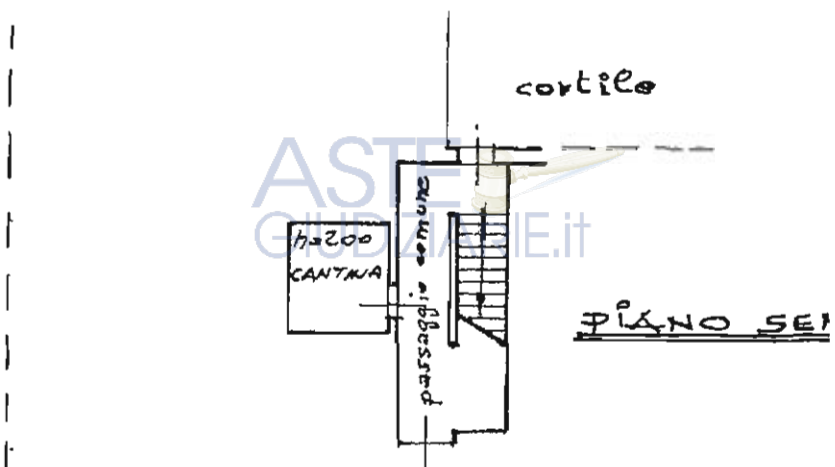
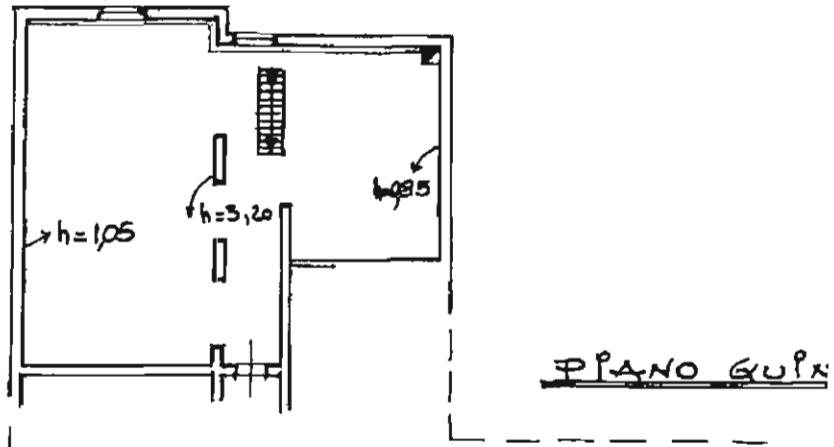
TERRATO

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilate dal <u>ARUBAPEC</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali	F. <u>9</u>	n. <u>619</u>	sub. <u>6</u>
iscritto all'albo dei <u>periti</u>			1012
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia <u>POG 21/07/2009</u>			192
Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7			

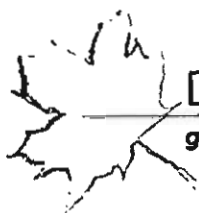
DATA PRESENTAZIONE: 21/11/2009 - DATA LAVORI: 2010 - N. ANNOU215/8 - RICHIEDENTE I RIBUNALE DI ANCONA

Dati catastali: Foglio dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2018 - Comune di ANCONA(A271) - < Foglio: 9 Particella: 619 - Subalterno 6 >  
Foglio della Planimetria in atti  
Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1  
Richiedente TRIBUNALE DI ANCONA

LE DELLA VITTORIA piano: S1-4-5;



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



Dr. Riccardo Frontini

garden designer - green coach - expert

www.drfrontini.it

progettazione del verde  
Indagini di stabilità degli alberi  
formazione - corsi & coaching  
stime e perizie ambientali o classiche

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N.230/2017 R. Es.

Promossa da:

Contro:

### RELAZIONE DI CONZULENZA TECNICA DI UFFICIO

VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILIARI  
Negozio in Via Colleverde/Grazie - Ancona  
**LOTTO n°3**

Montemarciano, lì 20/04/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CTU  
Dott. Agr. RICCARDO FRONTINI  
RICCARDO  
n. 294  
ALBO  
FORESTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Riccardo Frontini - Iscr. Albo degli Agronomi e Forestali delle Marche n° 294

Via Maia d'Orso 4, 60018 Montemarciano (AN) - Tel. 3392200890, Fax 0719201852, Tel. 0719161929

Mail: info@drfrontini.it - web: www.drfrontini.it - pec: r.frontini@epap.conafpec.it

P.IVA 02203510421 - C.F. FRNRCR73M13A271R

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7

## INTRODUZIONE

L'indagine identifica il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Frontini, iscritto al n° 294 dell'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Regione Marche, incaricato dal Tribunale di Ancona di valutare il valore degli immobili siti nel Comune di Ancona e Offagna relativi alla procedura di esecuzione immobiliare n. 230/2017 R.ES.

La presente relazione è articolata seguendo le richieste poste nel verbale di giuramento, effettuato il giorno 15/01/2018.

## DATI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

La stima, che include complessivamente più beni immobili, è stata suddivisa in sette lotti, in questa relazione viene redatta la stima del LOTTO n° 3.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti quindi da n° 1 particella catastale che comprende due subalterni il n. 1 e il n. 19 che sono inerenti ad un negozio, identificato come segue al catasto terreni e fabbricati del Catasto di Ancona, di seguito saranno riportati le particelle catastali dei beni pignorati e del lotto di riferimento in vendita:

DATI CATASTALI: Lotto n° 3 - immobile in Via San Martino - Ancona							
foglio	particella	subalteno	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
44	31	1	C/1	5	36 mq	41 mq	1.059,77
44	31	19	C/2	2	3 mq	4 mq	18,75

La proprietà del bene immobile risulta dalle visure catastali di proprietà dell'esecutato per la frazione di 1/1.

Lo stato di possesso dei luoghi, dalle ricerche effettuate, integrato con le informazioni ricevute dai presenti al sopralluogo, risulta del proprietario che non lo utilizza. Non vi sono situazioni di occupazione anomala.

Il bene di cui alla particella 31 sub 1 e 19 è costituito da un negozio a piano terra con due vetrate, su un palazzo degli anni '70, esternamente è ristrutturato, mentre internamente versa in condizioni pessime in quanto ha subito un incendio dell'attività commerciale che lo occupava. Lo stato dei luoghi è quindi completamente da ripristinare ivi inclusi tutti gli impianti tecnologici.



La zona dell'immobile è defilata dal centro, pur sempre ricadente in una zona residenziale ad elevato tasso di popolazione, precisamente è localizzato in Viale Colleverde e Via delle Grazie, poco lontano da altre attività commerciali. L'immobile ha una superficie totale di 58 mq.

L'abitazione è soggetta alla certificazione energetica APE che però non può essere redatta fin quando non vi sia un progetto di ristrutturazione che ne determini il tipo di aperture.

Dai rilievi eseguiti, non si evince se le divisioni interne sono nel rispetto delle planimetrie presentate in comune. Non è presente il certificato di agibilità dell'immobile, che sarà da richiedere a ristrutturazione avvenuta, la prima concessione edilizia è la n° 29 del 1963.

Dalle ricerche effettuate risulta essere amministrato dallo Studio Tecnico Roberta Rosi che ha rilasciato la situazione debitoria sull'immobile, allegata, risulta dalla dichiarazione un debito di 624,00 € a carico del proprietario.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Ancona, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata, è possibile confermare la presenza di ulteriori vincoli giuridici, come di seguito riportato:

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 3	
a carico dell'acquirente	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Domande giudiziali	NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	NESSUNA
Convenzioni matrimoniali o assegnazione al coniuge	NESSUNA
Altri pesi o limitazioni al coniuge	NESSUNA
parzialmente regolarizzati con la vendita	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6372 del 05/04/2017	BeG ALIMENTARE
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6142 del 08/04/2016	BANCA DELL'ADRIATICO SPA
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 8046 del 02/05/2017	VENETO BANCA SPA
Atto di Pignoramento n. RG 12779 del 05/07/2017	BeG ALIMENTARE

Per la consultazione delle ispezioni ipotecarie si fa riferimento al QUADRO D'UNIONE.

## ONERI E VINCOLI URBANISTICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Catastali e gli uffici Comunali, è possibile confermare che lo stato di fatto del bene non risulta corrispondente ai documenti riportati in entrambi gli uffici sopracitati, in quanto avendo subito un incendio non è possibile ben identificare le suddivisioni.

I documenti urbanistici comprendono il primo permesso il n° 29 del 1963 che rispecchia la struttura dell'intero palazzo.

## PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopracitato, valutando gli attuali equilibri di mercato delle compravendite nella zona su cui è costruito il fabbricato e dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in termini di compravendita (valori OMI), si procede alla stima del bene, utilizzando come metodo, la stima sintetica del più probabile valore di mercato considerato al metro quadrato, moltiplicato per la superficie lorda totale calcolata con i dati rilevati. La stima del valore al metro quadrato viene eseguita mediando i valori derivanti dallo studio del mercato commerciale con quelli derivanti dai valori OMI dell'Agenzia dell'Entrate allegati.

Dallo studio del mercato immobiliare, e dalle conoscenze in materia, tenuto conto dello stato di vetustà dell'immobile e del livello degli impianti, il valore medio commerciale dell'immobile è stimato in **1.250 €/mq.** Per l'attribuzione del valore OMI, tenuto conto che l'immobile è definito in categoria **C/2 e 1**, considerato la posizione strategica viene scelto il "**valore massimo**", pertanto per quanto riportato sulle tabelle dell'Agenzia dell'Entrate, il valore derivante dalle compravendite dell'immobile è stimato in **1.150 €/mq.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore mediato dell'immobile, espresso al metro quadrato risulta pertanto essere:

$$(1.250,00 \text{ €/mq} + 1.150,00 \text{ €/mq})/2 = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

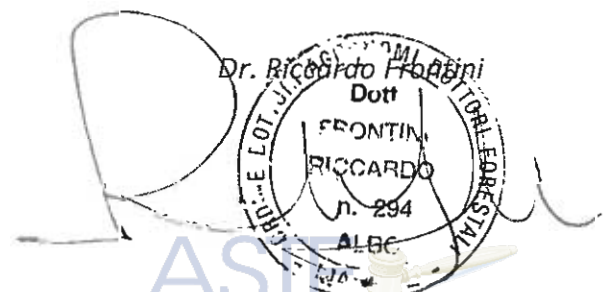
Il calcolo della superficie lorda totale è stato effettuato moltiplicando le superfici misurate per il coefficiente relativo alla superficie ponderata al mq commerciale.

RIF.	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie negozio	58	1	58
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA</b>			<b>58,00</b>

A fronte di quanto valutato, nella tabella riassuntiva sarà calcolato il valore complessivo del bene, considerato un deprezzamento del 50% per via dello stato di inutilizzo del bene a seguito dell'incendio e pertanto di una dovuta e successiva ristrutturazione, pari a :

<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3</b>			
riferimento	Valore al mq	Mq totali	Valore complessivo
Valore del lotto	600,00 €	58,00	34.800,00 €
DEBITO ACCUMULATO CON AMMINISTRATORE			-624,00 €
<b>VALORE TOTALE DEL BENE</b>			<b>34.176,00 €</b>

Montemarciano, li 20/04/2018

  
Dr. Riccardo Frontini  
Dott.  
FRONTINI  
RICCARDO  
n. 294  
ALBC  
CANTONE DI LOT. FORESTALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATI

MATERIALE FOTOGRAFICO

ALL. 1 – Valori OMI

ALL. 2 – dichiarazione studio condominiale

ALL. 3 – planimetrie

;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO E messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87 b066b8c101fe5dc7





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO E messo Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c832009d87 b066b8c101fe5dc7





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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO E messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87 b066b8c101fe5dc7







Via Peruzzi

Via Ostra

Via Grazie

Via Colle Verde

Colleverde

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

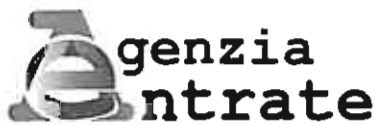
ASTE GIUDIZIARIE.IT

© 2018 Google

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO E messo Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c832009d87 b066b8c101fe5dc7





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Semicentrale/RIONI GRAZIE, TAVERNELLE

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	475	690	L	2,8	3,8	N
Negozi	NORMALE	800	1150	L	5,6	7,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità Immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su

uno dei simboli colorati

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7



ROBERTA ROSSI  
 Amministrazione e Gestione Beni Immobili  
 C.F. RSSRRT57E61A271Z - P. IVA 01535720427  
 Via Torresi, 18/A 60128 ANCONA  
 Tel. 071/2832147 - 071/2805891  
 Fax 071/2815440  
 segreteria@studiorobertarossi.it



GENT.SIG

V.LE DELLA VITTORIA 7  
 60123 ANCONA (AN)

CONDOMINIO 106 COLLEVERDE 3 - VIA COLLEVERDE 3 60128 - ANCONA ( AN )  
 Codice Fiscale 80019180423 Anno: 2017 Bilancio ORD - 01/06/2017-31/05/2018



ESTRATTO CONTO

In base alla nuova normativa in materia di condominio Legge n. 220 del 11/12/2012 art.1129, informo che "l'Amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso"

SITUAZIONE CONTABILE AI 12/04/2018

Euro

Un.Imm. 1 2

Descrizione Movimento	Data Reg.	DEBITI	CREDITI	SALDO
1 Residuo iniziale	01/06/2017	835,85		835,85
2 Quota Preventivata 1ª Rata Ord	01/06/2017	255,00		1.090,85
3 Quota Preventivata 2ª Rata Ord.	01/09/2017	208,00		1.298,85
4 Versamento	27/09/2017		500,00	798,85
5 Versamento	15/11/2017		590,85	208,00
6 Quota Preventivata 3ª Rata Ord.	01/12/2017	208,00		416,00
7 Quota Preventivata 4ª Rata Ord	01/03/2018	208,00		624,00
<b>Totale Debiti/Crediti</b>	<b>Euro</b>	<b>1.714,85</b>	<b>1.090,85</b>	<b>624,00</b>

ANCONA 12/04/2018

Per i versamenti delle quote condominiali servirsi dei seguenti Conti Correnti:

- C/C Condominiale: CREDITO VALTELLINESE Ag. P.S.L. IBAN:IT 211052160260100000108624  
 Intestato a: COND. VIA COLLEVERDE, 3

Professione esercitata ai sensi della legge Nr. 4, 14-Gennaio-2013 (G.U. Nr 22 del 26/01/2013)



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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0130776 del 01/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Via Colle Verde

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 44

Particella: 31

Subalterno: 1

Compilata da:

Bedetti Lorenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

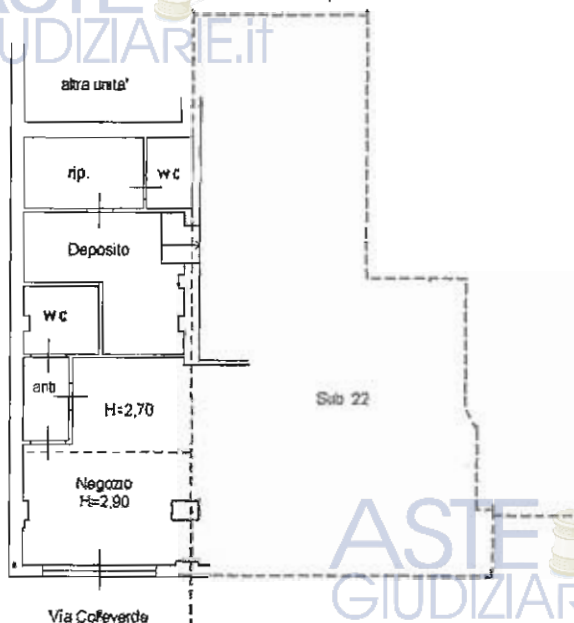
Prov. Ancona

N. 02108

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PIANO TERRA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2018 - Comune di ANCONA(A271) - Foglio: 44 Particella: 31 - Subalterno 1 - VIA COLLE VERDE n. 3 piano: T;



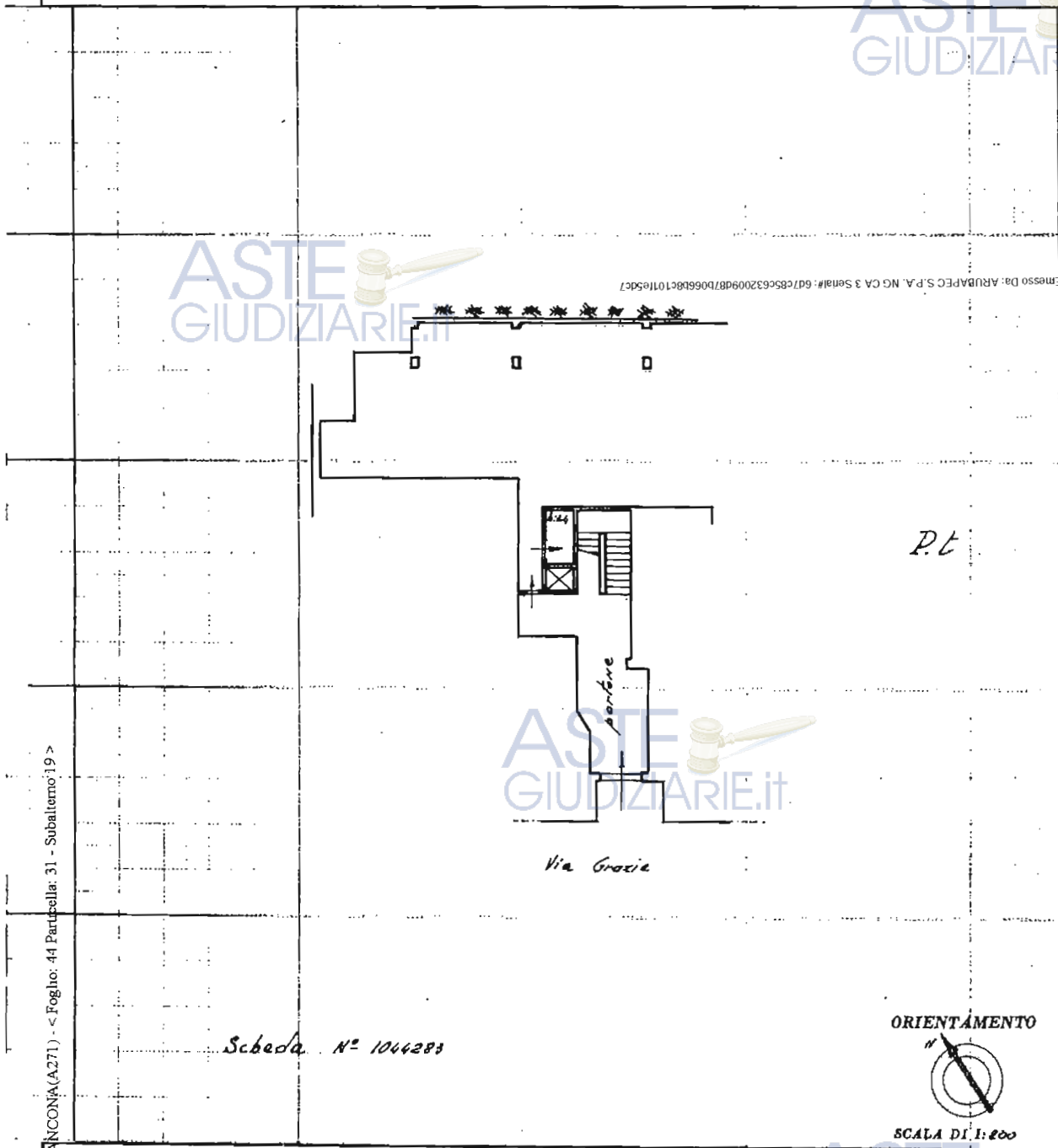
# 6 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1958, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ancona Via Le Grazie 3

Ditta aste Ancona

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona



Scabada N° 1044283

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26-8-64  
 PROT. N° 4177

*Handwritten signature/initials*

Compilata dall'ing. [Signature]  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo degli ing. [Signature]  
 della Provincia di Ancona  
 DATA 20-7-1964  
 Firma: [Signature]

Data presentazione: 26/08/1964 - Data: 12/04/2018 - n. AN0021980 - Richiedente TRIBUNALE DI ANCONA





Dr. Riccardo Frontini  
garden designer - green coach - expert

progettazione del verde  
indagini di stabilità degli alberi  
formazione - corsi & coaching  
stime e perizie ambientali o classiche

www.drfrontini.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N.230/2017 R. Es.

Promossa da:

Contro:

**RELAZIONE DI CONZULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILIARI**  
Capannone e terreno in Zona Agricola - Offagna  
**LOTTO n°4**

Montemarciano, lì 20/04/2018

IL CTU  
Dott. Agr. RICCARDO FRONTINI  
RICCARDO  
n. 294  
ALBO  
AGRONOMI E FORESTALI  
DELLE MARCHE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Riccardo Frontini - Iscr. Albo degli Agronomi e Forestali delle Marche n° 294

Via Maia d'Orso 4. 60018 Montemarciano (AN) - Tel. 3392200890, Fax 0719201852, Tel. 0719161929

Mail: info@drfrontini.it - web: www.drfrontini.it - pec: r.frontini@epap.conalpec.it

P.IVA 02203510421 - C.F. FRNRCR73M13A271R

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7

## INTRODUZIONE

L'indagine identifica il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Frontini, iscritto al n° 294 dell'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Regione Marche, incaricato dal Tribunale di Ancona di valutare il valore degli immobili siti nel Comune di Ancona e Offagna relativi alla procedura di esecuzione immobiliare n. 230/2017 R.ES.

La presente relazione è articolata seguendo le richieste poste nel verbale di giuramento, effettuato il giorno 15/01/2018.

## DATI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

La stima, che include complessivamente più beni immobili, è stata suddivisa in sette lotti, in questa relazione viene redatta la stima del LOTTO n° 4.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti quindi da n° 2 capannoni uno dei quali usato a ufficio e laboratorio, l'altro di dimensioni notevoli usato come ricovero inerti, più simile ad una tettoia. Infine il lotto comprende anche del terreno agricolo attualmente coltivato con rotazione classica. Gli immobili sono identificati come segue al catasto terreni e fabbricati del Catasto di Ancona, di seguito saranno riportati le particelle catastali dei beni pignorati e del lotto di riferimento in vendita:

DATI CATASTALI: Lotto n° 4 - immobile e terreni in Via Aspio - Offagna							
foglio	particella	subalteno	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
2	196	1	D/7				354,00
2	196	2	D/7				4304,20
2	98	SEMINATIVO +ULIVETO			114205 mq		
2	182	SEMINATIVO			23519 mq		
2	197	SEMINATIVO ARBOREO			11934 mq		

La proprietà del bene immobile risulta dalle visure catastali di proprietà dell'esecutato per la frazione di 1/1.

Lo stato di possesso dei luoghi, dalle ricerche effettuate, integrato con le informazioni ricevute dai presenti al sopralluogo, risulta di due diversi affittuari come riportato nei contratti di affitto. Non vi sono situazioni di occupazione anomala.



Il bene di cui alla particella 196 sub 2 è costituito da un capannone in struttura metallica con copertura removibile in pannelli preformati è in discrete condizioni d'uso, non è dotato di particolari reti tecnologiche. La superficie complessiva è di 600 mq.

Il bene di cui alla particella 196 sub 1 è costituito da una piccola casetta di prefabbricato in precompresso utilizzata come locale ufficio e laboratorio attrezzature, è in buono stato di conservazione anche se i materiali impiegati sono di bassa fattura, è dotato delle reti tecnologiche classiche. La superficie complessiva è di 65 mq.

Le pertinenze della particella 196 sono di circa 3000 mq costituite per intero da un piazzale per la movimentazione dei materiali e la circolazione di mezzi, è posizionata anche una pesa per mezzi pesanti nelle vicinanze della particella 196 sub 1.

Il terreno che completa il lotto è costituito da terreno agrario non pianeggiante ma senza eccessiva pendenza, non è fabbricabile e la sua gestione è costituita per una parte incolto ma coltivabile, per l'altra invece condotto con una classica rotazione, vi è una piccola superficie utilizzata a oliveto. La superficie del terreno condotto a rotazione è di 44.378 mq mentre quella condotta ad oliveto è di 2.495 mq.

## ONERI E VINCOLI GIURIDICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Ancona, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata, è possibile confermare la presenza di ulteriori vincoli giuridici, come di seguito riportato:

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 4	
a carico dell'acquirente	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Domande giudiziali	NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	NESSUNA
Convenzioni matrimoniali o assegnazione al coniuge	NESSUNA
Altri pesi o limitazioni al coniuge	NESSUNA
regolarizzati con la vendita	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6372 del 05/04/2017	BeG ALIMENTARE
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6142 del 08/04/2016	BANCA DELL'ADRIATICO SPA
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 8046 del 02/05/2017	NVENETO BANCA SPA
Atto di Pignoramento n. RG 12779 del 05/07/2017	BeG ALIMENTARE

Per la consultazione delle ispezioni ipotecarie si fa riferimento al QUADRO D'UNIONE.

## ONERI E VINCOLI URBANISTICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Catastali e gli uffici Comunali, è possibile confermare che lo stato di fatto del bene non risulta corrispondente ai documenti riportati in entrambi gli uffici sopracitati, in quanto avendo subito un incendio non è possibile ben identificare le suddivisioni.

Il terreno secondo il piano regolatore è un terreno agrario normale come descritto dall'Art. 41 del PRG vigente e come riportato nell'estratto di mappa.

## PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopracitato, valutando gli attuali equilibri di mercato delle compravendite nella zona su cui è costruito il fabbricato e dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in termini di compravendita (valori OMI), si procede alla stima del bene, utilizzando come metodo, la stima sintetica del più probabile valore di mercato considerato al metro quadrato, moltiplicato per la superficie lorda totale calcolata con i dati rilevati. La stima del valore al metro quadrato viene eseguita mediando i valori derivanti dallo studio del mercato commerciale con quelli derivanti dai valori OMI dell'Agenzia dell'Entrate allegati.

Dallo studio del mercato immobiliare, e dalle conoscenze in materia, tenuto conto dello stato di vetustà dell'immobile e del livello degli impianti, il valore medio commerciale dell'immobile è stimato in **400,00 €/mq**. Per l'attribuzione del valore OMI, tenuto conto che l'immobile è definito in categoria **D/7**, considerato la posizione strategica e lo stato di finiture e conservazione, viene scelto il "**valore minimo**", pertanto per quanto riportato sulle tabelle dell'Agenzia dell'Entrate, il valore derivante dalle compravendite dell'immobile è stimato in **235 €/mq**.

Per quanto riguarda il terreno, vengono considerate due diverse tipologie il terreno agrario a seminativo e quello a oliveto espresse con un valore al mq. Dagli studi effettuati e dall'esperienza raggiunta la valutazione del terreno a rotazione, considerato la posizione, la struttura pedologica e la possibilità di accesso è considerato di **2,00 €/mq**, mentre per l'oliveto, tenendo conto dello stato degli alberi presenti, il sesto di impianto e la produttività media è di **3,50 €/mq**.

Il valore mediato dell'immobile, espresso al metro quadrato risulta pertanto essere:

$$(400,00 \text{ €/mq} + 235,00 \text{ €/mq})/2 = 317,50 \text{ €/mq}$$

Il calcolo della superficie lorda totale è stato effettuato moltiplicando le superfici misurate per il coefficiente relativo alla superficie ponderata al mq commerciale.

RIF.	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie capannone	600	1	600,00
Superficie locale laboratorio	65	1	65,00
Superficie pertinenza	3000	0,05	150,00
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA</b>			<b>815,00</b>

A fronte di quanto valutato, nella tabella riassuntiva sarà calcolato il valore complessivo del bene, considerato che al valore degli immobili sarà sommato il valore del terreno, pari a :

<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 4</b>			
riferimento	Valore al mq	Mq totali	Valore complessivo
Valore degli immobili	317,50 €	815,00	258.762,50 €
Valore del terreno agricolo	2,00 €	44378	88.756,00 €
Valore dell'oliveto	3,50 €	2945	8.732,50 €
<b>VALORE TOTALE DEL BENE</b>			<b>356.251,00 €</b>

Montemarciano, li 20/04/2018

Dr. Riccardo Frontini  
RICCARDO  
n. 294  
ALBO  
AGRONOMI  
E  
AGRICOLTORI  
CONSERVATORI  
E  
AGRICOLTORI  
E  
AGRICOLTORI  
E  
AGRICOLTORI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATI

MATERIALE FOTOGRAFICO

ALL. 1 – Valori OMI

ALL. 2 – contratto affitto

ALL. 3 – planimetrie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7

Strada Provinciale N. 2

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

© 2018 Google

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Via Polverigi

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c1011e5dc7







Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: OFFAGNA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipic	NORMALE	235	320	L	1,3	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di retifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



Positivo



Sufficiente



Negativo

*Building 1975 srl.*

EGREGIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VIA PAGO 6  
60020 OFFAGNA

Oggetto: *cessione contratto di affitto*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*In riferimento al contratto d'affitto stipulato in data 02/02/2015 tra l'Ing. Beer Paolo e la Building 1975 srl,  
la presente per comunicarle che, in data 11/02/2015, lo stesso è stato ceduto alla ditta New Life srl di cui si  
allega copia.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Offagna 18.12.2015

Building 1975 srl

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CESSIONE CONTRATTO DI AFFITTO

TRA

BUILDING 1975 SRL, con sede legale in Via Cagli n.8. Ancona, P. Iva G2489530424, in persona del legale rappresentante Sig. Cosimo Ruggiero,

E

NEW LIFE SRL, con sede legale in Via S. Giovanni n. 01 , P. Iva 02664570427, in persona dei legali rappresentanti Sig. De Marco Ralph e il Sig Ruggiero Cosimo premesso che

- la BUILDING 1975 SRL in data 02.02.2015 ha sottoscritto un contratto di affitto di un compendio immobiliare in Offagna alla v:ia San Giovanni, contraddistinto in Catasto al foglio 2 particelle 196-197;
- sul compendio immobiliare in oggetto la Provincia di Ancona – Settore VII – Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente – Area Ambiente ha rilasciato alla BUILDING 1975 SRL autorizzazione per l'attività di messa a riserva (R13), recupero (R3-R4-R5) e deposito preliminare (D15) di rifiuti speciali non pericolosi (nello specifico autorizzazione n. 25/2014 rilasciata con determina dirigenziale n. 12 del 12/05/2014 e autorizzazione n. 29/2014 rilasciata con determina dirigenziale n. 44 del 29/05/2014);
- la NEW LIFE SRL è intenzionata ad acquisire dalla BUILDING 1975 SRL le autorizzazioni in oggetto, pertanto in data \_\_\_\_\_ hanno presentato presso la Provincia di Ancona richiesta congiunta di volturazione delle predette autorizzazioni a nome della NEW LIFE SRL;

Tanto sopra premesso

la BUILDING 1975 SRL, ai sensi dell'art. 5 del contratto di affitto sottoscritto in data 02.02.2015 \_ con il sig. \_\_\_\_\_ cede il contratto di affitto in oggetto alla NEW LIFE SRL, che con la sottoscrizione della presente scrittura privata accetta integralmente sia nei termini che nelle condizioni.

La cessione del contratto di affitto acquisirà la sua piena efficacia al ritiro della voltura a nome della BUILDING 1975 SRL delle Autorizzazioni in oggetto presso la provincia di Ancona, e ne verrà data prontamente comunicazione – ex art. 5 del contratto di affitto – al proprietario sig. Paolo Beer.

Osimo, li 11.02.2015

BUILDING 1975 SRL

NEW LIFE SRL

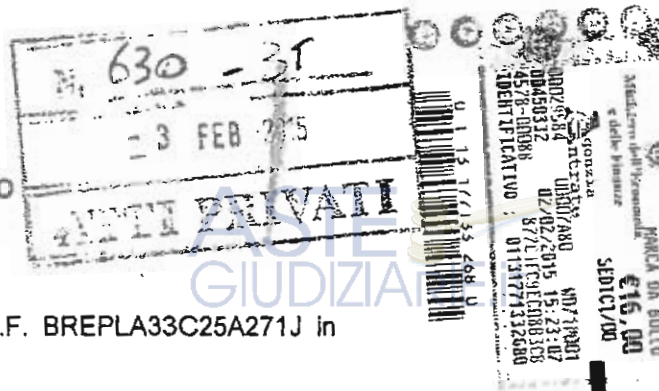


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTRATTO DI AFFITTO

Tra



, nato il 25/03/1933 ad Ancona , C.F. BREPLA33C25A271J in  
rappresentanza della omonima ditta individuale,

E

BUILDING 1975 srl con sede legale in Via Cagli n.8, Ancona, P. Iva  
02489530424, in persona del legale rappresentante Sig. Cosimo Ruggiero, più  
avanti indicata come "BUILDING", la quale sottoscrive il presente contratto di  
affitto;

premessi che :

- Oggetto del contratto di affitto è un compendio in Offagna alla via San Giovanni costituito da capannone allo stato grezzo e area pertinenziale di proprietà della ditta Beer Paolo, contraddistinto in Catasto al foglio 2 particelle 196-197 , come evidenziato nell'estratto di mappa che si allega sotto la lettera "A";
- BUILDING è interessata ad installare su tale sito un Impianto di Cogenerazione a biomassa legnosa o altro impianto produttivo;
- BUILDING è interessata a stipulare un contratto di affitto della durata complessiva di anni 8 (otto), rescindibile dall'affittante in qualsiasi momento non prima comunque di 5 (cinque) ~~quattro~~ anni con preavviso scritto di 12 mesi, su tale compendio in Offagna alla via San Giovanni;
- L'ing. Paolo Beer titolare dell'immobile succitato dichiara che lo stesso viene ceduto in locazione nello stato di fatto in cui si trova, privo di allacci alla rete idrica ed elettrica. Gli allacci stessi dovranno essere realizzati a cura e spese della Building e/o new co senza alcun onere per il locatore.
- L'accesso è da strada privata comune ad altre proprietà. La stessa dovrà essere mantenuta in efficienza e dovrà essere consentito l'agevole transito degli altri proprietari .

Art. 1

Le Parti stipulano il contratto definitivo di affitto ultranovennale e relative servitù sul compendio immobiliare in Offagna sopra meglio descritto, ad un canone complessivo annuale di € 24.000,00 (ventiquattromila) da pagarsi a partire dalla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



sottoscrizione della presente in rate di € 2.000,00 (duemila) entro il giorno 5 di  
ciascun mese *iniziale dal 5 gennaio 2015*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Art. 2

Building si accolla tutte le spese da sostenere per la richiesta delle Autorizzazioni ai vari Enti – in nome e per conto dell'attuale Proprietario; oltre ad accollarsi il costo per la realizzazione della rete elettrica e idrica sino al compendio immobiliare in oggetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Art.3

Il Proprietario garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'immobile e che l'immobile è in regola secondo le norme applicabili (autorizzative, urbanistiche ecc.).

#### Art. 4

Le parti di comune accordo stabiliscono che il corrispettivo annuale per il contratto di affitto in oggetto (della durata di anni 8), rescindibile dopo i primi 5 anni dall'affittante in qualsiasi momento con preavviso scritto di 12 mesi, su compendio in Offagna alla via San Giovanni (costituito da capannone allo stato grezzo e area pertinenziale) sopra richiamata a favore della Building è pari ad € 24.000,00 (ventiquattromila) con integrazione ISTAT annuale totale 100% .  
Per il contratto di diritto di superficie della durata di 25 anni (o altra tipologia contrattuale richiesta dagli Istituti di Credito) sulla porzione immobiliare dove dovrà essere posizionato un impianto di cogenerazione, o altro impianto produttivo, eventuali cabine, le linee di connessione alla rete elettrica, e tutte le servitù di accesso e passaggio necessarie per mantenere in funzione il macchinario, il corrispettivo previsto sarà pari al 3% degli utili derivanti dall'attività di cogenerazione o altro impianto produttivo o in alternativa verrà concordato un corrispettivo una tantum.

*Frontini Riccardo*

#### Art.5

Il Proprietario si impegna a prestare sin da ora il proprio consenso a che la Building srl ceda a terzi il presente contratto, dandone comunicazione al Proprietario che dovrà dare il proprio consenso.

Resta inteso che in caso di cessione, il terzo dovrà accettare integralmente gli accordi e gli impegni riportati nel presente Contratto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Art.6**

La Building garantisce che al momento del rilascio, gli immobili siano in ordine completamente sgomberi e senza materiali inquinanti o nocivi.

In caso di rilasciato anticipato o alla scadenza contrattuale, ogni spesa per eliminazione dei vincoli sull'immobile apposti per necessita del conduttore, esempio, diritto di superficie leasing e simili (trascrizione ipoteche) saranno cancellati a cura e spese del conduttore ed il pagamento del canone potrà essere interrotto solo alla completa liberazione dell'immobile da vincoli suddetti.

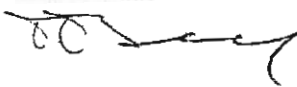
Quando realizzato in base al diritto di superficie sull'immobile concesso in locazione, qualora solidamente infisso al suolo, dopo 25 (venticinque) anni dalla stipula del contratto o comunque alla data del rilascio anche se anticipato resterà di proprietà del concedente che si riserva di chiederne la rimozione a cura e spese del cessionario in caso di non gradimento.


**Art. 7**

Qualsiasi patto e/o clausola che modifichi e/o integri il presente accordo dovrà essere posto per iscritto a pena di nullità.

Letto, confermato e sottoscritto in data 02/02/2015

Per accettazione

FRONTINI RICCARDO  


ASTE GIUDIZIARIE.it  
Building 1975 srl  


ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 23  
DELLA LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N. 11 COME SOSTITUITO DALL'ARTICOLO 45  
DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203.**

ANCONA, addì, 23 gennaio 2017



**TRA**

, in qualità di PROPRIETARIO, nato/nata a ANCONA il 25 marzo 1933,  
C.F. BREPLA33C25A271J, residente in VIA SELANDARI, 15 - ANCONA;

di seguito, per brevità, parte concedente, assistita per sua espressa e manifesta  
richiesta, dal sig. Ugolini Mario in rappresentanza di Coldiretti Parte concedente Ancona



**E**

CARDINALI GIULIANA, nato/nata a OSIMO il 18 luglio 1956, C.F.  
CRDGLN56L58G157X, residente in VIA POLVERIGI 15/A, - OFFAGNA, in qualità di  
titolare della ditta individuale CARDINALI GIULIANA, P.IVA 01397630425

di seguito, per brevità, parte affittuaria, assistita per sua espressa e manifesta richiesta,  
dal sig. Balducci Maurizio in rappresentanza di Coldiretti Parte affittuaria Ancona

**PREMESSO**

- che la parte concedente con il presente contratto intende affittare alla parte affittuaria i  
terreni sotto descritti:

Comune	Istat	Sez.	Fgl.	Part.	Sub.	RD(€)	RA(€)	Sup.(Ha)
OFFAGNA	G003	2	98			40.91	174.01	1.1420
OFFAGNA	G003	2	182			78.95	109.32	2.3519

per una superficie concessa complessiva di 3,4939 Ha

- che per l'acquisto dei terreni sopra indicati non sono state invocate ed applicate  
agevolazioni fiscali il cui riconoscimento è condizionato al rispetto di un periodo minimo  
di coltivazione o conduzione diretta degli stessi da parte del soggetto beneficiario e, al  
riguardo, la parte concedente si impegna a sottoscrivere una specifica dichiarazione da  
rendersi per iscritto, contestualmente alla stipula del presente contratto,  
all'Organizzazione professionale agricola intervenuta in questa sede secondo l'apposito  
modello da quest'ultima predisposto;

- che le parti, tramite la fattiva assistenza dei sopra indicati rappresentanti sindacali,  
nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in  
materia di contratti di affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per  
l'esercizio delle attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, disciplinato  
dalle seguenti condizioni, in deroga alla disciplina vigente in materia di contratti agrari,





secondo quanto previsto dall'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203;

- che la validità delle intese raggiunte per effetto della stipula del presente contratto è riconosciuta dagli articoli 23 e 29 della citata legge n. 11 del 1971 nonché dagli articoli 45 e 58 della citata legge n. 203 del 1982;

#### TANTO PREMESSO

Le parti, come sopra assistite, contrattano, pattuiscono e stipulano quanto segue.

**Art. 1)** La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Art. 2)** La parte concedente affitta alla parte affittuaria, che accetta, i terreni come descritti in premessa alle condizioni ed ai patti di seguito riportati. La parte affittuaria accetta tali condizioni e patti e dichiara di conoscere i terreni ed i ritenere idonei in funzione delle proprie necessità.

**Art. 3)** La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 23 gennaio 2017 e scadenza al 10 novembre 2019 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982.

Alla scadenza del contratto la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente che potrà, pertanto, ritornare in possesso dei medesimi beni senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.

**Art. 4)** Ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto la parte affittuaria ha diritto di esercitare la prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto i terreni aterzi, secondo le condizioni ed i termini previsti dalla citata disposizione di legge.

**Art. 5)** Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 1.920,00 (millenovecentoventi/00) da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati: in rate annuali di € 640,00 da pagarsi entro il 10 novembre di ciascuna annata.

Nel caso in cui il canone venga corrisposto mediante bonifico bancario, tale modalità di pagamento costituisce quietanza sempreché la relativa causale sia riferita al pagamento del canone.

Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

**Art. 6)** In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto delle procedura prevista dalla citata disposizione di legge.

**Art. 7)** La parte affittuaria si obbliga a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia e a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi.

La parte affittuaria ha l'obbligo della perfetta conservazione dei confini dei terreni oggetto del presente contratto, obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque eventuale modifica degli stessi operata da terzi.

La violazione degli obblighi di cui al presente articolo costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

**Art. 8)** Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982, è fatto divieto alla parte affittuaria di subaffittare, di sublocare e di subconcedere ad altri il godimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte dei terreni oggetto del presente contratto, per qualsiasi durata di tempo, nonché di costituire o far costituire servitù passive sui predetti beni.

Il mancato rispetto di quanto sopra previsto è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

**Art. 9)** La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi previa autorizzazione scritta della parte concedente, purché non sia modificata la destinazione agricola del fondo nel rispetto della legge n. 203 del 1982 e delle leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia ed ambientale. La parte affittuaria che ha eseguito le opere secondo quanto sopra previsto ha diritto all'indennità di cui all'articolo 17 della legge n. 203 del 1982. Gli interventi realizzati in violazione di quanto sopra pattuito restano a beneficio del fondo senza che la parte affittuaria possa pretendere la predetta indennità o far valere qualsiasi altro diritto eventualmente previsto in proposito dalla normativa vigente.

**Art. 10)** In caso di risoluzione incolpevole del presente contratto alla parte affittuaria

Pag. 3 di 5

sarà riconosciuto dalla parte concedente l'indennizzo di cui all'articolo 43 della legge n. 203 del 1982.

**Art. 11)** La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche.

**Art. 12)** Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono ripartite come segue: la parte concedente è tenuta a dichiarare il reddito dominicale; la parte affittuaria è tenuta a dichiarare il reddito agrario.

**Art. 13)** Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta previste dalla vigente normativa.

La registrazione è a carico .del 50 % ciascuno.

**Art. 14)** Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ai sensi dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982.

Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti. Le Organizzazioni professionali agricole sono intervenute nella predisposizione del presente contratto attraverso l'assistenza prestata alla parte concedente ed alla parte affittuaria dai soggetti sopra indicati i quali sottoscrivono unitamente alle parti il presente atto e ne confermano la validità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982. Il presente contratto è in esenzione di bollo ai sensi dell'articolo 25 della Tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti per integrale accettazione.

- La parte concedente

. 

- La parte affittuaria

. 




Pag. 4 di 5



I rappresentanti delle Organizzazioni professionali agricole

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



AGENZIA DELLE ENTRATE  
DIREZIONE PROVINCIALE DI ANCONA  
UFFICIO TERRITORIALE DI ANCONA

Atto reg.to il 02 FEB 2017 serie 3T

n. 631 per € 67,00

per il DIRETTORE TERRITORIALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'INCARICATO  
Gabriele PATERRA \*

\* "Firma in delega del Direttore Provinciale,  
(Rosanna Javagnilio)"



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pag. 5 di 5



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ancona**

Dichiarazione protocollo n. AN0021174 del 29/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Offagna

Via San Giovanni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 196

Subalterno: 1

Compilata da:  
Centioni Massimo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Macerata

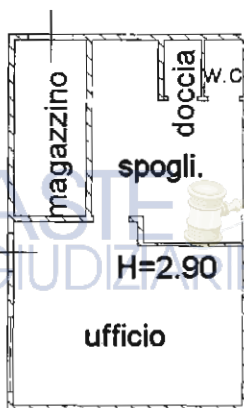
N. 750

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Piano TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2018 - Comune di OFFAGNA(G003) - Foglio: 2 Particella: 196 - Subalterno 1 - VIA ASPIC piano: T;

Dichiarazione protocollo n. AN0021179 del 29/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Offagna

Via San Giovanni

civ.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ancona**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 196  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Centioni Massimo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Macerata N. 750

Scheda n. 1 Scala 1:500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/04/2018 - Comune di OFFAGNA(G003) - < Foglio: 2 Particella: 196 - Subalterno 2 >  
VIA ASPIO piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/04/2018 - n. AN0021983 - Richiedente TRIBUNALE DI ANCONA

Tot schede: 1 - Formato di acc. pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

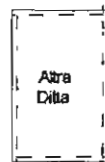
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Piano TERRA



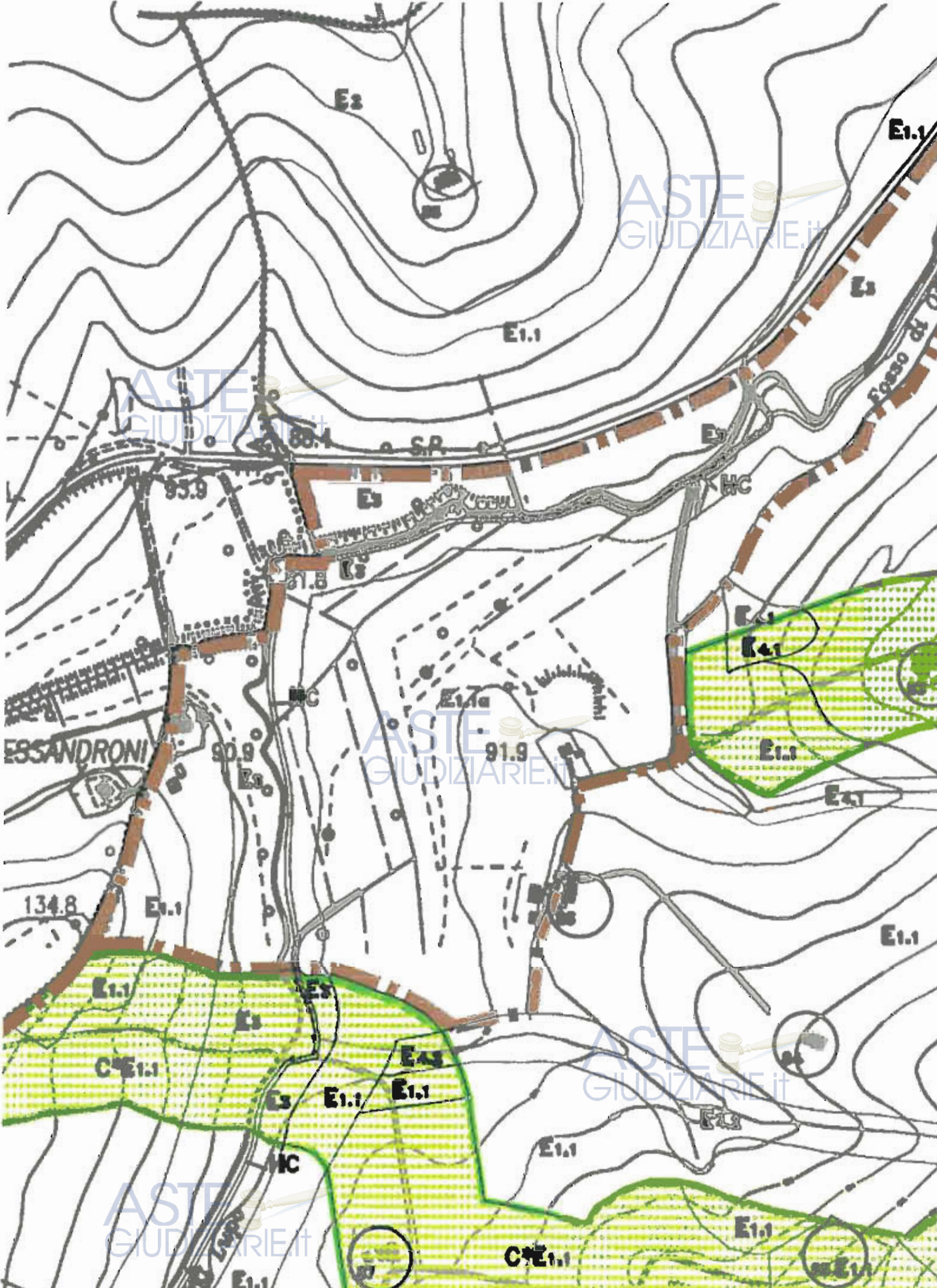
NORD



Corte esclusiva di 2475 mq







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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7



Dr. Riccardo Frontini

garden designer - green coach - expert

progettazione del verde  
Indagini di stabilità degli alberi  
formazione - corsi & coaching  
stime e perizie ambientali o classiche

www.drfrontini.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N.230/2017 R. Es.

Promossa da:

Contro:

### RELAZIONE DI CONZULENZA TECNICA DI UFFICIO

VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILIARI  
Capannone in Via del Commercio - Ancona  
**LOTTO n°5**

Montemarciano, li 20/04/2018

  
Dott. Agr. RICCARDO FRONTINI  
Dott. Agr. RICCARDO FRONTINI  
AG. 294  
56

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Riccardo Frontini - Iscr. Albo degli Agronomi e Forestali delle Marche n° 294

Via Maia d'Orso 4, 60018 Montemarciano (AN) - Tel. 3392200890, Fax 0719201852, Tel. 0719161929

Mail: info@drfrontini.it - web: www.drfrontini.it - pec: r.frontini@epap.conafpec.it

P.IVA 02203510421 - C.F. FRNRCR73M13A271R

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7



## INTRODUZIONE

L'indagine identifica il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Frontini, iscritto al n° 294 dell'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Regione Marche, incaricato dal Tribunale di Ancona di valutare il valore degli immobili siti nel Comune di Ancona e Offagna relativi alla procedura di esecuzione immobiliare n. 230/2017 R.ES.

La presente relazione è articolata seguendo le richieste poste nel verbale di giuramento, effettuato il giorno 15/01/2018.

## DATI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

La stima, che include complessivamente più beni immobili, è stata suddivisa in sette lotti, in questa relazione viene redatta la stima del LOTTO n° 5.

L'immobile oggetto di stima è costituito da n° 1 capannone ad uso industriale. L'immobile è identificato come segue al catasto terreni e fabbricati del Catasto di Ancona, di seguito saranno riportati le particelle catastali dei beni pignorati e del lotto di riferimento in vendita:

DATI CATASTALI: Lotto n° 5 - immobile in Via del Commercio - Ancona							
foglio	particella	subalteno	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
49	234	2	D/8				9.196.03

La proprietà del bene immobile risulta frazionata in più proprietari, dalle visure catastali di proprietà dell'esecutato ha la proprietà per la frazione di 2/6.

Lo stato di possesso dei luoghi, dalle ricerche effettuate, integrato con le informazioni ricevute dai presenti al sopralluogo, risulta dei proprietari che attualmente non lo utilizzano pertanto non è in uso neanche da altri affittuari. Non vi sono situazioni di occupazione anomala.

Il bene di cui alla particella 234 sub 2 è costituito da un capannone in struttura di cemento armato con copertura piana è in discrete condizioni d'uso, è dotato di reti tecnologiche di norma per la tipologia di fabbricato. La superficie complessiva è di 1200 mq.

Il bene è gestito autonomamente dalla proprietà e non vi sono deleghe ad amministratori terzi.

## ONERI E VINCOLI GIURIDICI DEL BENE



Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Ancona, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata, è possibile confermare la presenza di ulteriori vincoli giuridici, come di seguito riportato:

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 5	
a carico dell'acquirente	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Domande giudiziali	NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	NESSUNA
Convenzioni matrimoniali o assegnazione al coniuge	NESSUNA
Altri pesi o limitazioni al coniuge	NESSUNA
regolarizzati con la vendita	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6372 del 05/04/2017	BeG ALIMENTARE
Atto di Pignoramento n. RG 12779 del 05/07/2017	BeG ALIMENTARE

Per la consultazione delle ispezioni ipotecarie si fa riferimento al QUADRO D'UNIONE.

## ONERI E VINCOLI URBANISTICI DEL BENE



Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Catastali e gli uffici Comunali, è possibile confermare che lo stato di fatto del bene risulta corrispondente ai documenti riportati in entrambi gli uffici sopracitati. I documenti urbanistici comprendono il primo permesso il n° 281 del 1968 che rispecchia la struttura dell'intero palazzo, successivamente sono state eseguite delle modificazioni interne con documentazione prot. n° 56392 del 14/06/2013.



## PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopracitato, valutando gli attuali equilibri di mercato delle compravendite nella zona su cui è costruito il fabbricato e dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in termini di compravendita (valori OMI), si procede alla stima del bene, utilizzando come metodo, la stima sintetica del più probabile valore di mercato considerato al metro quadrato, moltiplicato per la superficie lorda totale calcolata con i dati rilevati. La stima del valore al metro quadrato viene eseguita mediando i valori derivanti dallo studio del mercato commerciale con quelli derivanti dai valori OMI dell'Agenzia dell'Entrate allegati.

Dallo studio del mercato immobiliare, e dalle conoscenze in materia, tenuto conto dello stato di vetustà dell'immobile e del livello degli impianti, il valore medio commerciale dell'immobile è stimato in **780,00 €/mq**. Per l'attribuzione del valore OMI, tenuto conto che l'immobile è definito in categoria **D/8**, considerato la posizione strategica e lo stato di finiture e conservazione, viene scelto il "**valore minimo**", pertanto per quanto riportato sulle tabelle dell'Agenzia dell'Entrate, il valore derivante dalle compravendite dell'immobile è stimato in **620 €/mq**.

Il valore mediato dell'immobile, espresso al metro quadrato risulta pertanto essere:

$$(780,00 \text{ €/mq} + 620,00 \text{ €/mq})/2 = 700,00 \text{ €/mq}$$

Il calcolo della superficie lorda totale è stato effettuato moltiplicando le superfici misurate per il coefficiente relativo alla superficie ponderata al mq commerciale.

RIF.	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie capannone	1200	1	1200,00
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA</b>			<b>1200,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

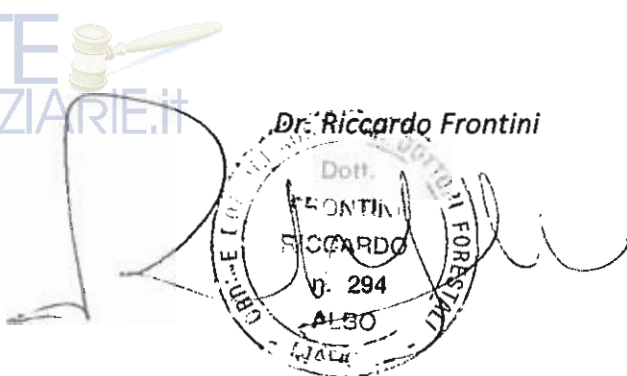
A fronte di quanto valutato, nella tabella riassuntiva sarà calcolato il valore complessivo del bene, considerato che al valore degli immobili sarà sommato il valore del terreno, pari a :

<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 5</b>			
riferimento	Valore al mq	Mq totali	Valore complessivo
Valore dell'immobile	700,00 €	1200,00	840.000,00 €
<b>VALORE TOTALE DEL BENE</b>			<b>840.000,00 €</b>

Essendo il bene in conproprietà, il valore spettante all'esecutato è pari a:

<b>VALORE DI PROPRIETA'</b>		
VALORE TOTALE	% di proprietà	Valore di proprietà
840.000,00 €	2/6	280.000,00 €
<b>VALORE TOTALE DEL BENE</b>		<b>280.000,00 €</b>

Montemarciano, lì 20/04/2018

  
Dott. Riccardo Frontini  
Dott. FRONTINI RICCARDO  
N. 294  
ALBO FORESTALI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATI

MATERIALE FOTOGRAFICO

ALL. 1 – Valori OMI

ALL. 2 – planimetrie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7





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

Firmato Da: FRONZINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG: CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c111165dc7





Ti trovi In: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Semicentrale/RIONI PALOMBARE, PINOCCHIO, POSATORA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	620	850	L	3,5	4,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Dr. Riccardo Frontini

garden designer - green coach - expert

progettazione del verde  
indagini di stabilità degli alberi  
formazione - corsi & coaching  
stime e perizie ambientali o classiche

www.drfrontini.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N.230/2017 R. Es.

Promossa da:

Contro:

**RELAZIONE DI CONZULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILIARI**  
Terreno con Bosco - Offagna  
**LOTTO n°6**

Montemarciano, lì 20/04/2018

  
Dott. Agr. **RICCARDO FRONTINI**  
N. 294  
ALBO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Riccardo Frontini - Iscr. Albo degli Agronomi e Forestali delle Marche n° 294

Via Maia d'Orso 4, 60018 Montemarciano (AN) - Tel. 3392200890, Fax 0719201852, Tel. 0719161929

Mail: info@drfrontini.it - web: www.drfrontini.it - pec: r.frontini@epap.conafpec.it

P.IVA 02203510421 - C.F. FRNRCR73M13A271R

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7

## INTRODUZIONE

L'indagine identifica il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Frontini, iscritto al n° 294 dell'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Regione Marche, incaricato dal Tribunale di Ancona di valutare il valore degli immobili siti nel Comune di Ancona e Offagna relativi alla procedura di esecuzione immobiliare n. 230/2017 R.ES.

La presente relazione è articolata seguendo le richieste poste nel verbale di giuramento, effettuato il giorno 15/01/2018.

## DATI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

La stima, che include complessivamente più beni immobili, è stata suddivisa in sette lotti, in questa relazione viene redatta la stima del LOTTO n° 6.

L'immobile oggetto di stima è costituito da n° 1 terreno incolto con alberi ad alto fusto che rispecchia per dimensioni e caratteristiche il bosco. L'immobile è identificato come segue al catasto terreni e fabbricati del Catasto di Ancona, di seguito saranno riportati le particelle catastali dei beni pignorati e del lotto di riferimento in vendita:

DATI CATASTALI: Lotto n° 6 – Terreni Offagna						
foglio	particella	qualità	classe	superficie	RD	RA
4	957	Seminativo Arboreo	6	4105	8,48	13,78
4	903	Seminativo Arboreo	6	61	0,13	0,20
4	904	Canneto	2	82	0,19	0,13
4	901	Seminativo Arboreo	6	202	0,42	0,68
4	905	Canneto	1	74	0,17	0,11
4	134	Seminativo Arboreo	6	440	0,91	1,48
4	956	Seminativo Arboreo	6	1332	2,75	4,47

La proprietà del bene immobile risulta frazionata in più proprietari, dalle visure catastali di proprietà dell'esecutato risulta la proprietà per la frazione di 1/2.



Lo stato di possesso dei luoghi, dalle ricerche effettuate, integrato con le informazioni ricevute dai presenti al sopralluogo, risulta dei proprietari che attualmente non lo utilizzano pertanto non è in uso neanche da altri affittuari. Non vi sono situazioni di occupazione anomala.

Il bene è costituito da un bosco di complessivi 5896 mq, nonostante sia catalogato come seminativo arboreo, le dimensioni complessive sono quindi maggiori di 2000 mq e la copertura vegetale supera il 50% della superficie, pertanto come recita la L.R. 06/05, l'immobile è a tutti gli effetti un bosco, per cui tutelato anche a livello paesaggistico.

Il bene è gestito autonomamente dalla proprietà e non vi sono deleghe ad amministratori terzi.

### ONERI E VINCOLI GIURIDICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Ancona, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata, è possibile confermare la presenza di ulteriori vincoli giuridici, come di seguito riportato:

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 6	
a carico dell'acquirente	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Domande giudiziali	NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	NESSUNA
Convenzioni matrimoniali o assegnazione al coniuge	NESSUNA
Altri pesi o limitazioni al coniuge	NESSUNA
regolarizzati con la vendita	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6372 del 05/04/2017	BeG ALIMENTARE
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 8046 del 02/05/2017	NVENETO BANCA SPA
Atto di Pignoramento n. RG 12779 del 05/07/2017	BeG ALIMENTARE

Per la consultazione delle ispezioni ipotecarie si fa riferimento al QUADRO D'UNIONE.

### ONERI E VINCOLI URBANISTICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Catastali e gli uffici Comunali, è possibile confermare da PRG nell'area non vi sono diritti edificatori, in ogni modo attualmente la presenza del bosco, vincola a livello paesaggistico l'area.

## PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopraccitato, valutando gli attuali equilibri di mercato delle compravendite nella zona su cui è costruito il fabbricato e dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in termini di compravendita (valori OMI), si procede alla stima del bene, utilizzando come metodo, la stima sintetica del più probabile valore di mercato considerato al metro quadrato, moltiplicato per la superficie lorda totale calcolata con i dati rilevati. La stima del valore al metro quadrato viene eseguita mediando i valori derivanti dallo studio del mercato commerciale con quelli derivanti dai valori OMI dell'Agenzia dell'Entrate allegati.

Dallo studio del mercato immobiliare, e dalle conoscenze in materia, tenuto conto dello stato di vetustà dell'immobile e del livello degli impianti, il valore medio commerciale dell'immobile è stimato in **0,50 €/mq**. Per l'attribuzione del valore OMI, tenuto conto che l'immobile è definito in BOSCO, considerato la posizione e lo stato di fatto, viene scelto il "**Valore Agricolo Medio**", pertanto per quanto riportato sulle tabelle dell'Agenzia dell'Entrate, il valore derivante dalle compravendite dell'immobile è stimato in **0,46 €/mq**.

Il valore mediato dell'immobile, espresso al metro quadrato risulta pertanto essere:

$$(0,50 \text{ €/mq} + 0,46 \text{ €/mq})/2 = 0,48 \text{ €/mq}$$

A fronte di quanto valutato, nella tabella riassuntiva sarà calcolato il valore complessivo del bene, considerato che al valore degli immobili sarà sommato il valore del terreno, pari a :

<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 5</b>			
<b>referimento</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Mq totali</b>	<b>Valore complessivo</b>
Valore dell'immobile	0,48 €	5896,00	2.806,08 €
<b>VALORE TOTALE DEL BENE</b>			<b>2.806.08 €</b>

Essendo il bene in conproprietà, il valore spettante all'esecutato è pari a:

<b>VALORE DI PROPRIETA'</b>		
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>% di proprietà</b>	<b>Valore di proprietà</b>
2.806,08 €	1/2	1.403,04 €
<b>VALORE TOTALE DEL BENE</b>		<b>1.403,04 €</b>

Montemarciano, li 20/04/2018



Dr. Riccardo Frontini  
Dot.  
FRONTINI  
RICCARDO  
N. 294  
ALBC

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATI

MATERIALE FOTOGRAFICO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Via Provinciale N. 26

Via Monte Gallo

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Via Pago

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

© 2018 Google

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO E messo Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c1011e5dc7



Dr. Riccardo Frontini  
garden designer - green coach - expert

progettazione del verde  
indagini di stabilità degli alberi  
formazione - corsi & coaching  
stime e perizie ambientali o classiche

www.drfrontini.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N.230/2017 R. Es.

Promossa da:

Contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONZULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILIARI**  
Terreno Edificabile - Ancona  
**LOTTO n°7**

Montemarciano, lì 20/04/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. RICCARDO FRONTINI  
RICCARDO  
n. 294

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Riccardo Frontini - Iscr. Albo degli Agronomi e Forestali delle Marche n° 294  
Via Maia d'Orso 4, 60018 Montemarciano (AN) - Tel. 3392200890, Fax 0719201852, Tel. 0719161929  
Mail: info@drfrontini.it - web: www.drfrontini.it - pec: r.frontini@epap.conafpec.it  
P.IVA 02203510421 - C.F. FRNR73M13A271R

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

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7

## INTRODUZIONE

L'indagine identifica il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Frontini, iscritto al n° 294 dell'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Regione Marche, incaricato dal Tribunale di Ancona di valutare il valore degli immobili siti nel Comune di Ancona e Offagna relativi alla procedura di esecuzione immobiliare n. 230/2017 R.E.S.

La presente relazione è articolata seguendo le richieste poste nel verbale di giuramento, effettuato il giorno 15/01/2018.

## DATI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

La stima, che include complessivamente più beni immobili, è stata suddivisa in sette lotti, in questa relazione viene redatta la stima del LOTTO n° 7.

L'immobile oggetto di stima è costituito da n° 1 terreno incolto edificabile. L'immobile è identificato come segue al catasto terreni e fabbricati del Catasto di Ancona, di seguito saranno riportati le particelle catastali dei beni pignorati e del lotto di riferimento in vendita:

DATI CATASTALI: Lotto n° 7 – Terreni edificabili ad Ancona						
foglio	particella	qualità	classe	superficie	RD	RA
96	583	Vigneto	1	320	3,80	13,78
96	666	Seminativo	2	308	1,43	1,67
96	1218	Vigneto	1	3653	43,39	22,64
96	1231	Seminativo	2	24980	116,11	135,46
96	1225	Seminativo	2	249	1,16	1,35
96	1224	Seminativo	2	242	1,12	1,31

La proprietà del bene immobile risulta frazionata in più proprietari, dalle visure catastali di proprietà dell'esecutato ha la proprietà per la frazione di 36/204.



Lo stato di possesso dei luoghi, dalle ricerche effettuate, integrato con le informazioni ricevute dai presenti al sopralluogo, risulta dei proprietari che attualmente non lo utilizzano pertanto non è in uso neanche da altri affittuari. Non vi sono situazioni di occupazione anomala.

Il bene è costituito da un terreno incolto con vigneti e coltivazioni miste ormai in disuso, di complessivi 29.752 mq, nonostante sia catalogato come seminativo e vigneto, dalle indagini risulta essere un terreno edificabile con destinazione artigianale e di servizi.

Il bene è gestito autonomamente dalla proprietà e non vi sono deleghe ad amministratori terzi.

### ONERI E VINCOLI GIURIDICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Ancona, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata, è possibile confermare la presenza di ulteriori vincoli giuridici, come di seguito riportato:

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 7	
a carico dell'acquirente	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Domande giudiziali	NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	NESSUNA
Convenzioni matrimoniali o assegnazione al coniuge	NESSUNA
Altri pesi o limitazioni al coniuge	NESSUNA
regolarizzati con la vendita	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Ipoteca GIUDIZIARIA n. RG 6372 del 05/04/2017	BeG ALIMENTARE
Atto di Pignoramento n. RG 12779 del 05/07/2017	BeG ALIMENTARE

Per la consultazione delle ispezioni ipotecarie si fa riferimento al QUADRO D'UNIONE.

### ONERI E VINCOLI URBANISTICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Catastali e gli uffici Comunali, è possibile confermare da PRG nell'area vi sono diritti edificatori con destinazione artigianale e per servizi, in ogni modo attualmente non vi sono piani di lottizzazioni approvati, come riportato dallo stralcio del PRG, l'area fa riferimento a quanto riportato nell'Art. 60, 65 e 28.



## PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopracitato, valutando gli attuali equilibri di mercato delle compravendite nella zona su cui è costruito il fabbricato e dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in termini di compravendita (valori OMI), si procede alla stima del bene, utilizzando come metodo, la stima sintetica del più probabile valore di mercato considerato al metro quadrato, moltiplicato per la superficie lorda totale calcolata con i dati rilevati. La stima del valore al metro quadrato viene eseguita calcolando la differenza tra il valore di mercato del fabbricato artigianale al mq e il costo di costruzione del fabbricato artigianale sempre al mq. Dallo studio del mercato immobiliare, e dalle conoscenze in materia, tenuto conto dei parametri che vincolano il prezzo di vendita degli immobili, il valore medio commerciale di un immobile a destinazione commerciale nella zona è stimato in **750,00 €/mq**. Per l'attribuzione del valore OMI, considerata la posizione, viene scelto il "Valore Massimo", pertanto per quanto riportato sulle tabelle dell'Agenzia dell'Entrate, il valore derivante dalle compravendite dell'immobile è stimato in **460,00 €/mq**.

Il valore mediato dell'immobile, espresso al metro quadrato risulta pertanto essere:

$$(750,00 \text{ €/mq} + 460,00 \text{ €/mq})/2 = 605,00 \text{ €/mq}$$

Dalle indagini eseguite, il costo di costruzione, per una struttura di medio valore con rifiniture standard, è stimato in **470,00 €/mq**, pertanto l'incidenza del valore del terreno a mq costruito è pari a **135,00 €/mq**.

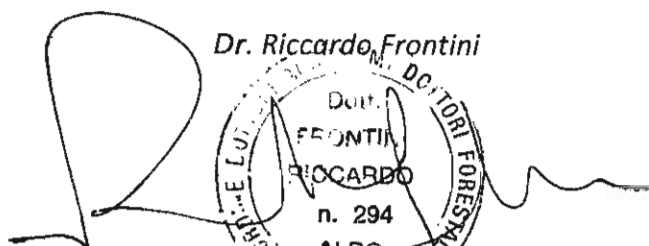
Valutando i documenti urbanistici, nell'area oggetto di stima, nella sua totalità e per la superficie stimata è possibile fabbricare mediamente circa 11000 mq di fabbricati con altezze medie di 6 mt, per cui il valore del bene facendo riferimento all'incidenza del terreno a metro quadrato, è pari a:

<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 5</b>			
<b>referimento</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Mq totali</b>	<b>Valore complessivo</b>
Valore dell'immobile	135.00 €	11.000,00	1.485.000,00 €
<b>VALORE TOTALE DEL BENE</b>			<b>1.485.000,00 €</b>

Essendo il bene in conproprietà, il valore spettante all'esecutato è pari a:

VALORE DI PROPRIETA'		
VALORE TOTALE	% di proprietà	Valore di proprietà
1.450.000,00 €	36/204	262.058,82 €
VALORE TOTALE DEL BENE		262.058,82 €

Montemarciano, li 20/04/2018

  
Dr. Riccardo Frontini  
Dott. FRONTINI RICCARDO  
n. 294  
ALBO  
GRUPPO FORESTALE  
CANTONE LUT.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATI

MATERIALE FOTOGRAFICO

ALL. 1 – Stralcio PRG

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



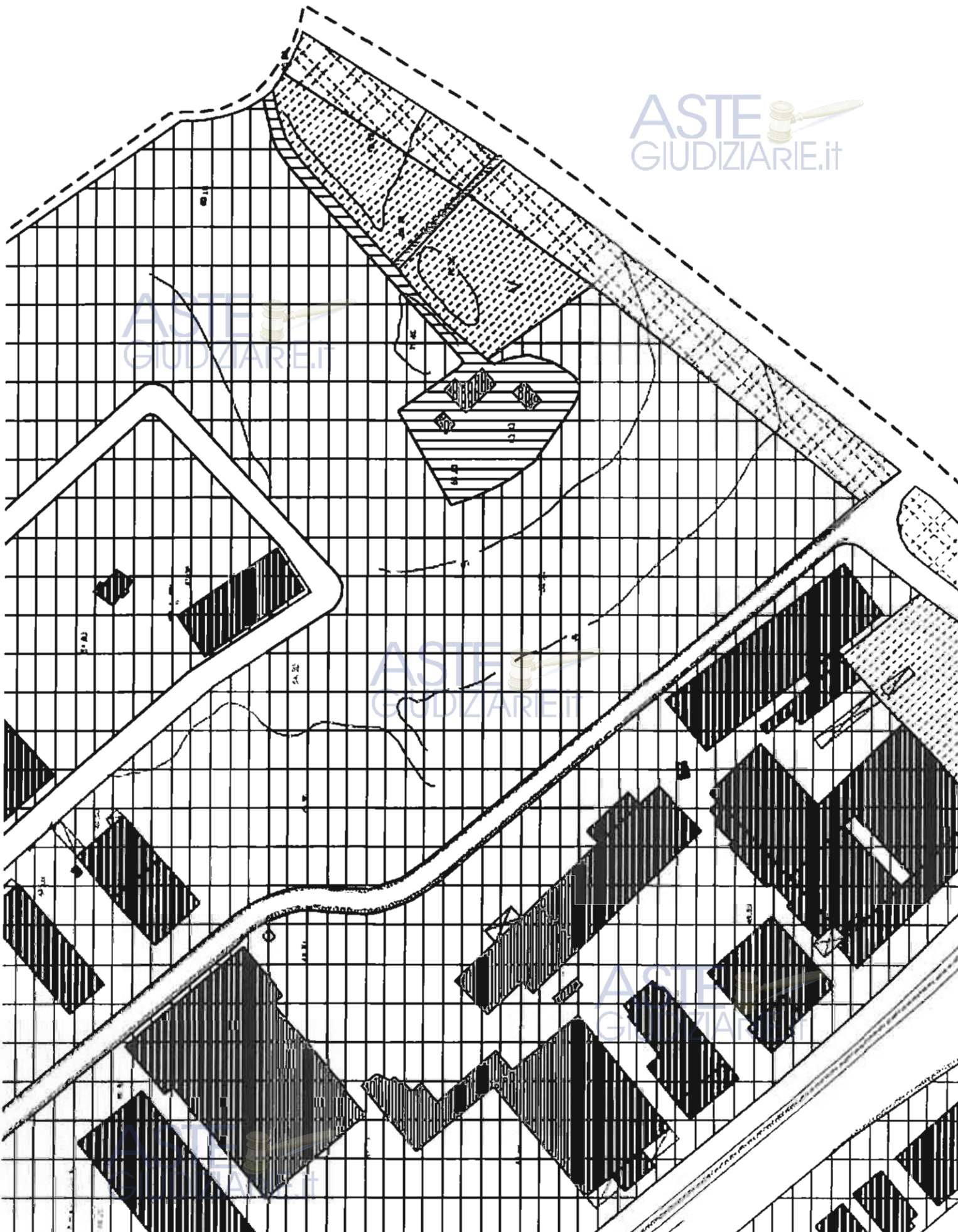




Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO E messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87 b066b8c101fe5dc7







Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascla/zona: Periferica/LOCALITA' BARACCOLA

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Negozi

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	320	460	L	2,3	3,4	N
Laboratori	NORMALE	600	900	L	3,5	4,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)



Positivo



Sufficiente



Negativo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRONTINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d7c85c632009d87b066b8c101fe5dc7