

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**Sezione Liquidazioni Giudiziali**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**

**Curatori: Dott.ssa Cristiana Annibaldi, Dott.ssa Filomena Manglacotti, Avv. Luigi Orlandi**

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI IN PROPRIETA' ALLA** [REDACTED]

\* \* \* \* \*

**Liquidazione giudiziale: [REDACTED] n. 21 anno 2024**

**Giudice Delegato:**

**Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**

**Curatori:**

**Dott.ssa Cristiana Annibaldi**

**Dott.ssa Filomena Manglacotti**

**Avv. Luigi Orlandi**

## INCARICO

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Simoncelli Mirco, con studio in Via Cattabeni, 20 - 60019 -Senigallia (AN), email [simoncellimirco@gmail.com](mailto:simoncellimirco@gmail.com), PEC [m.simoncelli@pecgeometrian.it](mailto:m.simoncelli@pecgeometrian.it), Tel. 347 1783370, veniva nominato Stimatore (artt. 129, c. 2 e 216 CCII).

## PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 3** – Appartamento e posto auto ubicati in Comune di Jesi (AN) via Mercantini n. 10/bis;

### LOTTO N° 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Appartamento con posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Mercantini 10/bis, piano 3 (appartamento) e piano T (posto auto) oltre quota su cabina elettrica.

## TITOLARITÀ

L'appartamento ed il posto auto oggetto di stima, appartengono alla seguente società:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Partita iva: [REDACTED]

Via Crispi 12

60027 - Osimo (AN)

La cabina elettrica appartiene alla [REDACTED] in quota per 4471/1000000 le restanti quote sono attribuite ad altri soggetti.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Appartamento e posto auto [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Cabina elettrica [REDACTED] (Proprietà 4471/1000000)

Si precisa che il locale cabina elettrica non sarà considerato ai fini della stima in quanto trattasi di proprietà infinitesimale su bene in comune a servizio del condominio di via Mercantini/Viale della Vittoria.

## CONFINI

L'appartamento confina con corridoio comune da un lato, proprietà [REDACTED] su altro lato, salvo altri.

Il posto auto confina con proprietà [REDACTED] da un lato e proprietà [REDACTED] su altro lato, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Appartamento	55,00 mq	1	55,00 mq	3
Posto auto	13,00 mq	1	13,00 mq	T



## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento		
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale
69	1059	513	A/2	6	3,5 vani	€. 352,48
69	1059	402	C/6	3	13 mq	€. 24,17
69	1059	456	D/1			€. 124,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali in quanto l'intestazione risulta corretta.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

## PATTI

Esiste contratto di locazione per gli immobili di cui al presente lotto, della durata di anni 4 rinnovabile con decorrenza dal 01/11/2022 al 31/10/2026. Il canone è stabilito in €. 4.800,00 annui, in 12 rate mensili di €. 400,00/cad.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.





## PARTI COMUNI

L'u.i. abitativa posta al piano terzo ha in proprietà comune con altre u.i., l'ingresso al piano terra, ascensore scale e ballatoio dal p. 1 al p. 5, locale contatori, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato a Catasto; l'u.i. adibita a posto auto coperto ha in comune con altre u.i. l'area di manovra, le rampe al piano terra, pompe e vasche antincendio, scale dal p. t al p. 1, locale tecnico al p.1, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato a Catasto.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di stime.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sono compresi gli immobili oggetto di stima è di recente costruzione, in ottime condizioni statiche e strutturali. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 2,70 mentre quella del posto auto coperto è pari a ml. 2,40; le strutture verticali sono in c.a. e solai in altero-cemento con copertura piana. Le pareti esterne sono in parte debitamente tinteggiate ed in parte con mattone faccia a vista. L' u.i. abitativa è costituita da ingresso/soggiorno, cucinino, n. 1 bagno ed una camera da letto; è dotata di infissi in PVC con vetro termico e tapparelle, pavimentazione in grès ceramicato e battiscopa in legno, rivestimento bagno e cucina in grès porcellanato. L'impianto elettrico dotato di cavetti conduttori entro tubazioni di polivinile conforme alle vigenti normative; l'impianto termico a caldaia alimentata a gas metano e radiatori in ghisa; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla predetta caldaia. Il posto auto coperto al piano terra è dotato di pavimentazione industriale con indurenti al quarzo ed impianto elettrico in comune

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dal conduttore

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dati identificativi

Comune di Jesi foglio 69 particella 1059 sub. 513 e 402.

Periodo

Proprietà

Atti

Dal 21/12/2002 al 14/10/2011

██████████ sede in ██████████  
p. iva ██████████  
proprietà 1/1

Compravendita  
Notaio Scoccianti Sandro  
del 21/12/2002  
Rep ██████████

Via F.lli Cattabeni n. 20 – 60019 Senigallia (AN)

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

Mail: [simoncellimirco@gmail.com](mailto:simoncellimirco@gmail.com) – PEC: [m.simoncelli@pecgeometrian.it](mailto:m.simoncelli@pecgeometrian.it)

P.IVA: 02186890428 - C.F.: SMN MRC 78B18 1608X

Dal 14/10/2011 al 21/12/2018

[redacted] sede in [redacted]  
p. iva [redacted]  
proprietà 1/1

Compravendita  
Notaio Scoccianti Sandro  
del 14/10/2011  
Rep. [redacted]

Dal 21/12/2018 ad oggi

[redacted] sede in [redacted]  
p. iva [redacted]  
proprietà 1/1

Verbale ass. str.  
Notaio Ciarletta  
del 21/12/2018  
Rep. [redacted]

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima:  
La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.  
L'intestazione risulta corretta.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Dati identificativi

Comune di Jesi foglio 69 particella 1059 sub. 513 e 402.

### Trascrizioni

• **Atto giudiziario-Decreto di ammissione concordato preventivo** Trascritto a Ancona il 11/09/2023 Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted] Quota: 1/1 A favore di [redacted] Contro [redacted] con sede in [redacted] - Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi.

• **Atto giudiziario-Sentenza liquidazione giudiziale** Trascritta a Ancona il 28/05/2024 Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted] Quota: 1/1 A favore di [redacted] Contro [redacted] con sede in [redacted] p.f.: [redacted] Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi

### Iscrizioni

• **Atto notarile pubblico-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** Trascritto a Ancona il 17/10/2011 Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted] Quota: 1/1 A favore di [redacted] Contro [redacted] con sede in [redacted] Rogante Notaio Scoccianti Sandro Atto notarile pubblico del 14/10/20011 Rep. n. [redacted]

Si consiglia comunque di eseguire una ricerca più approfondita per mezzo di una relazione notarile o altro strumento, se ritenuto opportuno, prima dell'eventuale vendita, in quanto i dati sopra elencati



potrebbero subire variazioni nel tempo; il sottoscritto si solleva da eventuali responsabilità in merito alla correttezza dei dati e/o di eventuali mancanze o aggiornamenti degli stessi.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'edificio in cui sono comprese le u.i. oggetto di stima, si trova in zona centrale residenziale



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**



L'edificio in cui sono comprese le u.i. oggetti di stima è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Permesso di Costruire n. 2003013/00 del 26.02.2003;  
Denuncia di inizio attività n. 2003025/43 del 18.04.2003;  
Denuncia di inizio attività n. 2006P1230 del 25.11.2006;  
Permesso di Costruire n. 2007P0435 del 10.05.2007;  
Permesso di Costruire n. 2007P0923 del 19.10.2007;  
Denuncia di inizio attività n. 2007P0924 del 20.10.2007;  
Agibilità n. 2008A0030 del 18.03.2008.



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità.



## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 407,00

I beni oggetto di stima fanno parte di un condominio.

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 513 millesimi 4,075 per il sub. 402 millesimi 0,385

Importo annuo spese condominiali per il sub. 513 €. 287,00 per il sub. 402 €. 120,00

Per ciò che concerne le spese straordinarie deliberate e non ancora scadute, l'amministratore riferisce al sottoscritto che in capo alla ██████████ nel complesso ci sono circa €. 6.150,00.

Le Spese ordinarie scadute alla data del 31.12.2023 ammontano ad €. 1.950,88.

Importo spese straordinarie scadute €. 324,09.

Alla data della perizia non sono state riscontrate eventuali cause in corso



## STIMA

Il valore commerciale della porzione degli immobili di cui al presente capitolo, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, morfologia, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la destinazione d'uso, infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **Lotto N° 3** – Appartamento posto al piano terzo e relativo posto auto posto al piano terra, ubicato a Jesi (AN) via Mercantini n. 10/bis, in capo alla [REDACTED] proprietà 1/1

Appartamento posto al piano terzo e relativo posto auto posto al piano terra, ubicato a Jesi (AN) via Mercantini n. 10/bis, in capo alla [REDACTED] proprietà 1/1 identificati a Catasto fabbricati – fg 69 mappale 1059 sub. 513 (appartamento) e sub. 402 (posto auto)  
Gli immobili vengono posti in vendita per i relativi diritti pari ad 1/1  
Valore di stima del bene: € 88.400,00.

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona; -Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere compreso tra un minimo unitario di € 900,00 al mq. ad un massimo di € 1.500,00 al mq. per immobili abitativi e da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 800,00 per i posti auto. Infine, le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per Ancona, zona Centro storico di addizione rinascimentale i seguenti dati riferiti al 2° semestre 2023, destinazione residenziale, condizioni normali delle abitazioni di tipo civile: valore mercato minimo € 920,00/mq. e massimo € 1.350,00/mq., box valore minimo € 520,00 valore massimo € 720,00. Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il

Via F.lli Cattabeni n. 20 – 60019 Senigallia (AN)

Mob. +039 347.1783370 Uff. +039 071.60005

Mail: [simoncellimirco@gmail.com](mailto:simoncellimirco@gmail.com) – PEC: [m.simoncelli@pecgeometrian.it](mailto:m.simoncelli@pecgeometrian.it)

P.IVA: 02186890428 - C.F.: SMN MRC 78B18 1608X



seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo attribuire all'immobile vista la sua commerciabilità nonché le recenti compravendite stipulate nello stesso fabbricato: -Appartamento al piano terzo compreso posto auto :€ 1.3000,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 3 – Appartamento con posto auto in Jesi (AN) Via Mercantini n. 10/bis, piano T-3	68,00 mq	1300,00 €/mq	€ 88.400,00	100,00%	€ 88.400,00



**Valore di stima :** € 88.400,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE


Si precisa che il locale cabina elettrica non è stato considerato ai fini della stima in quanto trattasi di proprietà infinitesimale su bene in comune a servizio del condominio di via Mercantini/Viale della Vittoria, senza alcun valore.







Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Senigallia, li 28/11/2024



L'Esperto Stimatore  
Geom. Simoncelli Mirco



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Stampa circolare: GEOM. SIMONCELLI MIRCO, Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Ancona, 28/11/2019, SENIGALLIA



ASTE  
GIUDIZIARIE®



**ELENCO ALLEGATI:**

- N. 1 - Planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- N. 2 - Documentazione fotografica.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®