

Tribunale di Ancona –Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Maria Letizia Mantovani
Esecuzione n. 255/2024 R.G. Es.



TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani
Esecuzione n. 255/2024 R.G. Es.



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 2



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

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



Individuazione dei beni.

Intero capannone con destinazione opificio.

Ubicato a Fabriano in località Bivio di Melano, piano terra.

Si accede direttamente dalla strada pubblica, attraverso una cancellata ed un piazzale di proprietà.

Confina sul lato anteriore con la strada pubblica (S. P. 47), sul lato posteriore con la linea ferroviaria, sul lato destro con fabbricato residenziale (foglio 78 particelle 114 ed altre), sul lato sinistro con fabbricato produttivo (foglio 78 particella 420).

Individuazione catastale:

foglio 78 particella 183 sub. 2 – categoria D/7 rendita € 1.487,40;

foglio 78 particella 183 sub. 3 – categoria D/7 rendita € 3.336,31;

(entrambi ex particella 183/1).

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile ha accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un cancello in metallo che conduce al piazzale asfaltato di pertinenza, ed è di recente costruzione in quanto edificato nell'anno 2000, di un piano fuori terra, in parte soppalcato; la struttura portante è in calcestruzzo armato prefabbricato, ed ha copertura piana, ed è tamponato con pannelli in calcestruzzo prefabbricati prefiniti. Urbanisticamente il fabbricato è ubicato in zona D1a secondo il Piano Regolatore Generale comunale vigente.

L'immobile ha come pertinenza esclusiva la corte su tutti e quattro i lati, mentre non ha parti comuni. Internamente è composto da due locali di grandi dimensioni ed altezza di mt 6,50, uno destinato allo smistamento delle merci in arrivo ed in partenza, mentre l'altro alla lavorazione vera e propria dei materiali, ed entrambi sono dotati di bagno con antibagno; sono inoltre presenti dei locali soppalcati, sia al piano terra che al piano primo, dove sono ubicati gli uffici ed i relativi servizi igienici, di altezza di mt 3,00. E' inoltre presente una tettoia, sul lato posteriore del fabbricato, dell'altezza media di mt 5,15. Le finiture sono di livello discreto, i locali destinati alle attività hanno pavimento in cemento ed infissi in metallo, mentre quelli destinati ad uffici e servizi hanno pavimenti in ceramica, infissi interni in legno ed infissi esterni di metallo; lo stato manutentivo è discreto. Sono presenti gli impianti previsti per legge, nonostante dalla Segnalazione Certificata di Agibilità non risultano allegate le dichiarazioni di conformità alle rispettive normative di settore.

Stato di possesso

Attualmente detto immobile è utilizzato dal debitore, sono posizionati all'interno macchinari necessari all'attività di torneria.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente
(come da certificato notarile agli atti):

- Non sono presenti domande giudiziali;

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

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



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

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura (come da certificato notarile agli atti):

- nessuno.

Difformità urbanistico – catastali

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

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Società -omissis -, fino al 04/11/2021, alla quale è pervenuto da - omissis - relativamente al 183/2 e dalla società -omissis - con sede in Fabriano relativamente al 183/3, con compravendita Notaio Cesare Ottoni in data 06/07/2006 rep. 3441/987; - omissis - relativamente al 183/2 fino al 06/07/2006, al quale è pervenuto dalla -omissis - con sede in Fabriano con compravendita Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano in data 27/09/2000 rep. 24907; Società -omissis - con sede in Fabriano relativamente al 183/3 fino al 06/07/2006, alla quale è pervenuto tramite atto di fusione per incorporazione della -omissis -con sede in Fabriano nella -omissis - che pertanto ha assunto la denominazione sociale della incorporata in forza di atto ricevuto dal Notaio Massimo Pagliarecci in data 28/03/2006 rep. 56990.

Verifica della conformità urbanistica ed edilizia

A seguito della ricerca negli archivi comunali, viene reperita la seguente documentazione tecnica necessaria alla valutazione dello stato legittimo:

Concessione Edilizia prot. 27277 del 14/01/1998;
Denuncia di Inizio Attività prot. n. 42628 del 21/12/1999;
Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9228 del 10/03/2000;
Autorizzazione Edilizia 29110 del 25/06/2007;
Autorizzazione Edilizia 58340 del 28/12/2007.

A seguito della verifica della suddetta documentazione risultano:

- alcune lievi discordanze nelle misure riportate rispetto a quelle rilevate, tutte comunque rientranti nelle c.d. “tolleranze costruttive” ai sensi della normativa vigente;
- alcune variazioni nella ripartizione interna dell'immobile, non riportate nella documentazione urbanistica; dette variazioni sono comunque sanabili ai sensi della normativa vigente tramite C.I.L.A. in sanatoria e successivo aggiornamento della situazione catastale, per un costo

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

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

complessivo presunto, comprese parcelle tecniche e diritti comunali e catastali, di € 3.000,00 circa;

- una piccola costruzione in lamiera, attualmente fatiscente, non regolare urbanisticamente e non sanabile; detta costruzione va quindi demolita, in quanto semplicemente addossata all'edificio principale e di conseguenza la demolizione stessa non recherebbe pregiudizio a quest'ultimo;

di conseguenza l'immobile non risulta conforme urbanisticamente.

Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità

A seguito della ricerca negli archivi comunali, si è riscontrato che per l'immobile è stata rilasciata l'Autorizzazione all'Agibilità in data 23/06/2000 con prot. n. 4447.

Verifica della certificazione energetica

Si è verificato che per l'immobile è stata redatta la certificazione energetica, che si allega.

Stima dell'immobile

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

A – stima per valori unitari.

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

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

LOCALI	SUPERF. LORDA	COEFF. RIDUZ.	SUPERF. CONVENZ.
Opificio	mq. 1.290	1,00	mq. 1.290
Servizi / uffici	mq. 185	0,50	mq. 92
Tettoia	mq. 135	0,25	mq. 34
Corte / parcheggi	mq. 1.195	0,02	mq. 24
TOTALE			mq. 1.440

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

I valori O.M.I., relativamente alla zona in cui è ubicato l'immobile, cioè la Agricola / Frazioni minori, non riportano quelli relativi ai capannoni, si è quindi optato per fare riferimento ai valori esistenti per la zona OMI immediatamente adiacente, cioè la Suburbana / Marischio, per la quale, relativamente agli immobili con destinazione Capannoni Industriali, vengono riportati un valore

C.T.U.: Geom. Simone Mancini

Studio Tecnico - Via F.lli Bandiera n. 45 - 60033 Chiaravalle (AN)

Tel. 3880477955 - mail simone.ma@tin.it

Cod.Fisc.MNCSMN68P24C615X - Part.Iva.01326470422

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

minimo di 140 €/mq. e un valore massimo di 215 €/mq.; considerata la tipologia media degli immobili con la medesima destinazione e con categoria di superficie assimilabile, in riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto, ed in considerazione del fatto, sopra riportato, che l'immobile si trova immediatamente al di fuori della zona le cui tariffe si sono prese in considerazione, viene preso come riferimento il valore minimo, cioè un valore di 140 €/mq.

Valore = mq. 1.440 x € 140,00 = € 201.600,00

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 201.600,00

B – stima con valori catastali.

Si considera il fatto che l'immobile risulta catastalmente appartenente alla categoria D/7, per la quale la normativa catastale attuale prevede, in fase di attribuzione della rendita, il calcolo della stessa mediante l'applicazione del più probabile saggio di fruttuosità previa determinazione del valore di mercato, che dalla pratica DO.C.FA. risultante agli atti del Catasto Fabbricati risulta essere di € 241.185,50.

Ciò premesso, dato il fatto che il suddetto valore è stato ricavato mediante una stima analitica delle porzioni dell'immobile, si ritiene di poter considerare come valore complementare per la redazione della stima dell'immobile in questione detto valore.

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 241.185,50.

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

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

Valore medio = (€ 201.600,00 + € 241.185,50) / 2 = € 221.392,75

Detratti € 3.000,00 per regolarizzazione difformità = € 218.392,75

Da quanto sopra si ricava che il valore di mercato dell'immobile è di € 218.392,75.

Chiaravalle, 25/09/2025

Geom. Simone Mancini

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

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