

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. 1



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

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

Porzione di capannone con destinazione commerciale.

Ubicato a Fabriano in via Ermanno Casoli n. 26, piano terra.

Si accede dalla strada Via Casoli, tramite piazzale comune.

Confina sul lato sinistro con la restante porzione di capannone (foglio 99 particella 236), gli altri tre lati sono prospicienti la corte esclusiva, che a sua volta confina: anteriormente con piazzale comune (foglio 99 particella 390), il lato sinistro con terreno di altra proprietà (foglio 99 particella 539), il lato posteriore con altro capannone (foglio 99 particella 94).

Individuazione catastale: foglio 99 particella 234 sub. 7 – categoria D/8 rendita € 2.936,52.

(ex particelle 234/2, 234/4, 234/6, questi ultimi due derivanti dai 234/1 e 234/3, quest'ultimo derivante a sua volta dal detto 234/1).

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile ha un comodo accesso dalla pubblica via, attraverso un piazzale asfaltato, ed è limitrofo ad altri capannoni, ed è di recente costruzione, di un piano fuori terra, in parte soppalcato; la struttura portante è in calcestruzzo armato prefabbricato, ed ha copertura piana, ed è tinteggiato. Urbanisticamente il fabbricato è ubicato in zona D1 secondo il Piano Regolatore Generale comunale vigente.

L'immobile ha come pertinenza esclusiva la corte su tre lati, mentre non ha parti comuni in quanto si tratta di un fabbricato diviso da terra a cielo. Internamente è composto da un locale principale di grandi dimensioni ed altezza di mt 6,15, ed un locale secondario con altezza di mt 3,04; è dotato di un bagno con antibagno, e da una scala interna si accede al piano soppalcato, con funzione di deposito ed uffici, con altezza variabile da mt 2,92 a 3,02. Le finiture sono di medio livello, i pavimenti sono di ceramica, gli infissi esterni di metallo, quelli interni in legno; lo stato manutentivo è ottimo in quanto di recente sistemazione. Sono presenti gli impianti: elettrico, riscaldamento, antincendio, che dalla Segnalazione Certificata di Agibilità risultano conformi alle rispettive normative di settore.

Stato di possesso

Attualmente detto immobile è affittato ad una attività commerciale, e si allega la relativa copia del contratto di locazione.

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

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

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

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 corrisponde a quanto riportato nella suddetta documentazione, di conseguenza non sono presenti difformità urbanistico – catastali.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

"- omissis -" con sede in Fabriano, dalla quale è stato acquisito da - omissis - con compravendita Notaio Cesare Ottoni di Fabriano in data 02/05/2017 rep. 10533/5596;
-omissis -, dai quali è stato acquisito con compravendita Notaio Cesare Ottoni di Fabriano in data 14/06/2017 rep. 10616/5616.

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:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 11089 del 14/03/2018.

Dalla 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, di conseguenza l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità

A seguito della ricerca negli archivi comunali, si è riscontrato che per l'immobile è stata inoltrata la Segnalazione Certificata di Agibilità in data 30/03/2018 con prot. n. 13746.

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.
Locale commerciale	mq. 451	1,00	mq. 451
Soppalco / non comm.	mq. 130	0,50	mq. 65
Corte / parcheggi	mq. 675	0,02	mq. 13
TOTALE			mq. 529

Valore = Superficie lorda x Valore unitario a metro quadrato

I valori O.M.I. riportano, relativamente agli immobili con destinazione commerciale della zona Periferica / Periferia Est di Fabriano, un valore minimo di 390 €/mq. e un valore massimo di 580 €/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, viene preso come riferimento il valore medio tra i due estremi, cioè un valore di 485 €/mq.

Valore = mq. 529 x € 485,00 = € 256.565,00

Da quanto sopra si ricava che il più probabile valore di mercato è di € 256.565,00

B – stima con valori catastali.

Si considera il fatto che l'immobile risulta catastalmente appartenente alla categoria D/8, 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 € 146.826,00.

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 € 146.826,00.

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

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

Valore medio = (€ 256.565,00 + € 146.826,00) / 2 = € 201.695,50

Da quanto sopra si ricava che il valore di mercato dell'immobile è di € 201.695,50.

Chiaravalle, 23/09/2025

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