

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. 3



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

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

Terreno

Ubicato a Fabriano (An), via Casoli.

Si accede direttamente dalla strada Via Casoli.

Il terreno è formato da due appezzamenti distinti.

A - Individuazione catastale: foglio 99 particelle 382 (ex 73), 391 (ex 74), 415 (ex 93) – seminativo, bosco alto.

Confina su tutti e quattro i lati con via Casoli.

B - Individuazione catastale: foglio 99 particella 539 (ex 93) – seminativo.

Confina a Nord con la corte del fabbricato di cui al lotto n. 1, a Sud con via Casoli, a Ovest con strada privata (foglio 99 particella 417), a Est con terreno di altra proprietà (foglio 99 particella 542).

Gli appezzamenti hanno una superficie catastale complessiva di mq. 5.658, ed attualmente risultano essere incolti.

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.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

(come da certificato notarile agli atti):

- nessuno.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

- omissis - fino al 23/05/2017, al quale è pervenuta la particella 539 dal Comune di Fabriano con compravendita Notaio Massimo Pagliarecci di Fabriano in data 25/03/2010 rep. 67187/13715; le particelle 382, 391, 415 dal Comune di Fabriano con compravendita Notaio Renata Buschi di Fabriano in data 15/05/2012 rep. 7017/2012;

Comune di Fabriano, fino al 15/05/2012 relativamente alle particelle 382, 391, 415 e fino al 25/03/2010 relativamente alla particella 539, al quale pervennero le originali particelle 73, 74, 93 tramite decreto di cessione del Presidente della Giunta Regionale n. 16223 del 28/03/1984 dall' omissis - trascritto ad Ancona il 09/10/1984 ai nn. 14024/10104.

Stima dell'immobile

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che una piccola parte dell'immobile ricade in zona "D1 – zona produttiva" di PRG, ma vista l'esiguità dello stesso e quindi l'impossibilità di utilizzazione come da PRG, anche questa porzione viene assimilata alle altre, ricadenti in zona "Ea

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





– zona agricola”.

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

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

Valore = Superficie x Valore unitario a metro quadrato

I Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riportano quindi, relativamente ai terreni della Regione Agraria n. 2, per la qualità di Seminativo un valore di 15.653 €/ettaro, mentre per la qualità di Bosco Alto Fusto un valore di 5.652 €/ettaro.

Valore = (mq. 5.385 x € 1,5653) + (mq. 273 x € 0,5652) = € 8.583,44



Da quanto sopra si ricava che il valore di mercato dell'immobile è di € 8.583,44.

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

