

RELAZIONE DI ISTRUTTORIA TECNICO- ESTIMATIVA

- STIMA DEL 19/12/2025 -

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Committente: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Proprietà attuale: prop. 1/1

Compendio immobiliare STIMATO:

Lotto n. 1/3

Pagina 4/18

PORZIONE FABBRICATO AD USO DEPOSITO

Comune di MONTECAROTTO (AN) Via I Maggio 8-8c



Lotto n. 2/3

Pagina 9/18

FABBRICATO ARTIGIANALE

Comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) Via Clementina Nord scn



Lotto n. 3/3

Pagina 13/18

LOTTO EDIFICABILE

Comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) Via Trieste



VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Premessa

Il sottoscritto Geom. Massimiliano Rocchi nato a Porto San Giorgio il 28/08/1972 e residente in Altidona in Via Michelangelo B. n. 32, iscritto al collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 591, in qualità di Tecnico Professionista Incaricato dal Marche Servizi Giudiziari e dal Curatore della procedura Fallimentare N.37/2025, dott. Alberto Cagnucci, per la procedura di Liquidazione Giudiziale della per la stima di N° 3 immobili distinti facenti parte della procedura, siti in comune di Montecarotto (AN) e Maiolati Spontini (AN).

A seguito dell'incarico ricevuto in data 11/09/2025, il sottoscritto tecnico, ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, effettuando la ricerca catastale attuale e storica degli immobili oggetto di stima presso il portale Sister dell'Agenzia del Territorio, a fare richiesta di CDU e accesso agli atti presso i comuni coinvolti, nonché ad effettuare i sopralluoghi sul posto il giorno 20/11/2025.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di valutazione.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, sono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano. In particolare, tale valutazione viene eseguita tenendo presente della tipologia dei fabbricati e di un'area di terreno con una superficie limitata, a destinazione edificabile.

geom. **Massimiliano Rocchi**
via Michelangelo, 32
63824 Marina di Altidona (FM)
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J - P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8
Tel. 0734937185 – cell. 3666498337
Email: ms.rocchi@gmail.com – p.e.c. massimiliano.rocchi@geopec.it
Iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati al n. 591

Lotto n. 1
PORZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE AD USO DEPOSITO
Comune di MONTECAROTTO (AN) – via I Maggio 8-8/c zona artigianale



GEOREFERENZIAZIONE DELL'IMMOBILE

Google Maps

43°31'47.0"N 13°05'05.2"E



Immagini ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2025 100 m

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione di fabbricato ad uso deposito sito in via I Maggio 8-8/c in zona artigianale versante est del centro storico, a circa 2 km dal centro. La zona è raggiungibile con ogni mezzo pubblico e collegata tramite importanti e primarie vie di comunicazioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili siti in comune di MONTECAROTTO (AN) descritto al N.C.E.U.

IMM.	FGL	PART.	SUB	z.cens	piano / destinazione	cat.	cl.	consistenza:	R.C. in Euro
1	23	1023	2		T CAPANNONE ARTIGIANALE	<i>D/1</i>			1.427,87

descritto al N.C.T.

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLAS.	CONSISTENZA	REDD. DOM. €	REDD. AGR. €
23	1024	Semin Arbor	7	113 m ²	0,18	0,29

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE

VIBROEDIL s.r.l. c.f. 00681300422 proprietà per 1/1

CONFINI

L'intera proprietà confina

A nord-est terreno di altra proprietà (part. 1066)

A nord porzione del fabbricato attualmente unico locale non definito e relativa corte altra proprietà (part. 1023 sub. 1)

A sud-est frustolo di terreno altra proprietà (pat. 1025)

A ovest strada Via I Maggio

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risulta libero.

ELENCO FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 02/12/2016 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 22740
Pubblico ufficiale Repertorio 2786/1810 del 18/11/2016
ATTO TRA VIVI - CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 20/09/2024 - Registro Particolare 2787 Registro Generale 20092
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLZANO Repertorio 1061 del 09/09/2024 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti
successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3895 del 20/12/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 3480 Registro Generale 24144
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4920/2024 del 15/10/2024 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 11/08/2025 - Registro Particolare 13028 Registro Generale 18349
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 67/2025 del 22/07/2025 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

Si segnala che la trascrizione del 02/12/2016 cui al punto 1, riguardante la cessione di godimento con diritto di riacquisto, è decaduta in data 31/12/2021.

Si rimanda alla documentazione allegata alla presente perizia di stima.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA IMMOBILE

L'intero capannone, di pianta rettangolare, con struttura portante interamente in c.a.p., è tamponato con pannelli prefabbricati in cls e copertura piana; è costituito da un piano terra, attualmente unico locale ed un piano soppalcato (solo lato di altra proprietà) di modesta estensione rispetto al piano terra.

Le finiture sono: infissi in alluminio, accessi carrabili in alluminio coibentato, pavimento interno in cls rifinito al quarzo. Gli impianti sono tutti predisposti ma è attivo solamente l'impianto elettrico. Internamente, al momento del sopralluogo, il fabbricato è indiviso e costituito da un unico locale, ma nello stato di fatto è stato e di diritto è suddiviso in due unità distinte, sub. 1 di altra proprietà e sub. 2 di proprietà.

L'area esterna, di pertinenza comune ad entrambe le unità, è in parte delimitata, recintata e sterrata. L'intero immobile è in buono stato di conservazione e non sono necessari lavori di manutenzione straordinari, ad eccezione di una verifica del manto isolante della copertura.

Da precisare la totale assenza di una delimitazione fisica delle due unità immobiliari, infatti non è presente nessun divisorio di delimitazione delle due unità, che presumibilmente dovrà essere realizzato a carico di entrambi gli aventi diritto, poiché non esiste nessun atto che ne indichi a chi sia a carico la realizzazione.

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione Edilizia n. 1786 del 09/08/2002 "per costruzione capannone per attività produttive artigianali"
- D.I.A. prot. 1377 del 20/02/2003 "per realizzazione muro di sostegno"
- Certificato agibilità prot. 7346 del 22/09/2004

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG in adeguamento al P.P.A.R. Variante approvata con: Delibera di Giunta Provinciale n. 93 del 02.03.2010; Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 15.04.2010, "ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI: ZONA D - Sottozona D1" art.21NTA

GIUDIZI DI REGOLARITÀ URBANISTICA

Per la porzione del fabbricato oggetto di valutazione (SUB 2), risulta conforme. Si precisa che in caso di realizzazione di parete divisoria, dovrà essere presentata necessaria CILA in comune.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale depositata corrisponde allo stato di fatto. Tale planimetria dovrà essere aggiornata al momento della realizzazione del muro di confine con l'altra proprietà.

CONSISTENZA

- *Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

- *Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Superficie reale		Indice		Superficie commerciale
Magazzino/Deposito	406,70 mq	x	100 %	=	406,70 mq
Corte esclusiva indivisa (part. 1023)	192,50 mq	x	10 %	=	19,25 mq
Part. 1024 (sup catastale)	113,00 mq	x	10 %	=	11,30 mq
Totale:	712,20 mq				437,25 mq

DETERMINAZIONE VALORI FABBRICATI

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto, tenendo conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Sviluppo valutazione: La determinazione del prezzo al metro quadro, deriva dalla comparazione dei valori OMI e del Borsino Immobiliare con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto sia dello stato di manutenzione che della vetustà che della posizione geografica.

Le fonti di informazione consultate: catasto di Ancona, ufficio del registro di Ancona, ufficio tecnico di Montecarotto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Agenzie immobiliari operanti nel perimetro territoriale dove insiste l'immobile oggetto di stima.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

LOTTO	Descrizione unità	Mq	Coeff. Correttivo di ponderazione	Valore Venale €/mq	Valore complessivo
1	MAGAZZINO/DEPOSITO (F.23 PART. 1023 SUB. 2)	406,70	100%	€ 210,00	€ 85.407,00
	CORTE ESCLUSIVA (F.23 PART. 1023 SUB. 2)	192,50	10%	€ 21,00	€ 4.042,50
	CORTE (F.23 PART. 1024 SUB. 2) sup. catastale	113,00	10%	€ 21,00	€ 2.373,00
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO				€ 91.800,00	Diconsi euro novantunomilaottocento/00

Descrizione lavori aggiunti da decurtare	Percentuale di decurtazione	Valore da decurtare
LAVORI DI REALIZZAZIONE MURO DIVISORIO FRA LE DUE UNITA' (17,50x7,50) x 100 € / 2= *spesa SOMMARIA, a carico di ogni proprietà Materiali e manodopera		€ 6.562,50

Descrizione extra imprevisti	Percentuale di decurtazione	Valore da decurtare
RIDUZIONE PER EVENTUALI VIZI E DIFORMITÀ	1%	€ 918,00

<p>VALORE PROPOSTO LOTTO 1 VALORE ARROTONDATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 84.000,00 Diconsi euro ottantaquattromila/00</p>
--

geom. **Massimiliano Rocchi**
via Michelangelo, 32
63824 Marina di Altidona (FM)
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J - P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8
Tel. 0734937185 – cell. 3666498337
Email: ms.rocchi@gmail.com – p.e.c. massimiliano.rocchi@geopec.it
Iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati al n. 591

Lotto n. 2
FABBRICATO ARTIGIANALE AD USO DEPOSITO
Comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) – via Clementina Nord zona artigiane



GEOREFERENZIAZIONE DELL'IMMOBILE

Google Maps

43°30'22.3"N 13°09'56.5"E



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato (fatiscente) ad uso deposito sito in via Clementina Nord in zona artigianale, a circa 10 km dal centro. La zona è raggiungibile con ogni mezzo pubblico e collegata tramite importanti e primarie vie di comunicazioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili siti in comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) descritto al N.C.E.U.

IMM.	FGL	PART.	SUB	z.cens	piano / destinazione	cat.	cl.	consistenza:	R.C. in Euro
2	6	178		1	T CAPANNONE ARTIGIANALE DEPOSITO	C/2	3	720 m ²	1.784,87

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE

VIBROEDIL s.r.l. c.f. 00681300422 proprietà per 1/1

CONFINI

L'intera proprietà confina
A nord fabbricato e corte di altra proprietà (part. 200)
A sud via Clementina Nord
A est fabbricato con corte di altra proprietà (pat. 201)
A ovest fabbricato con corte di altra proprietà (pat. 175-315-318)

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risulta libero.

ELENCO FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 04/07/2022 - Registro Particolare 11134 Registro Generale 17055
Pubblico ufficiale Repertorio 6423/5002 del 30/06/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE del 20/09/2024 - Registro Particolare 2787 Registro Generale 20092
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLZANO Repertorio 1061 del 09/09/2024 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti
successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3895 del 20/12/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 3480 Registro Generale 24144
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4920/2024 del 15/10/2024 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 11/08/2025 - Registro Particolare 13028 Registro Generale 18349
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 67/2025 del 22/07/2025 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

DESCRIZIONE E CONSISTENZA IMMOBILE

L'intero capannone, di pianta rettangolare, costruito nel 1974 e successivamente ampliato nel 1978 e nel 1985, con struttura portante in c.a. e con architrave ad arco tamponato con muratura in laterizio e avente copertura in fibrocemento e acciaio reticolare. Internamente è distribuito in n. 3 locali comunicanti destinati a laboratorio, n. 2 uffici, n. 1 ripostiglio/ufficio su soppalco oltre ai servizi comuni. Le finiture consistono in: infissi in metallo monovetro, avvolgibili in pvc, persiane in legno; i pavimenti sono misti nei vani e precisamente nella unità operativa in battuto cls (in pessimo stato di conservazione), negli uffici e ripostiglio in graniglia, nei bagni in gress. Gli impianti non sono attivi. Lo stato generale dell'immobile è precario, dovuto allo stato di abbandono; è necessario una sostanziale manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero stabile sia internamente che esternamente; la copertura versa in pessime e pericolanti condizioni, dovuto al controsoffitto pericolante e alla presenza di amianto. Sussistono grossi problemi di infiltrazione e sono da considerare interventi di bonifica tramite l'incapsulamento o sovracopertura. Nella corte è presente un accessorio di modeste dimensioni che dovrà essere demolito in quanto abusivo. L'area esterna di pertinenza, delimitata con recinzione è nello stato attuale ricoperta da vegetazione infestante.

PRATICHE EDILIZIE

- Licenza 14/1974 costruzione capannone artigianale
- Concessione n.34 del 14/01/1978 prot. 353 prat. Ed. 34/78 "per ampliamento fabbricato ad uso artigianale "
- Autorizzazione abitabilità del 20/01/1979 prot 3997
- Concessione n. 45 del 22/07/1985 prot. 781 prat. Ed. 16/85 "per ampliamento fabbricato ad uso artigianale "
- Concessione n. 35 del 16/07/1986 prt. 2015 prat. Edil. 43 "per Variante alla C.E. 45/85 "
- Certificato agibilità del 31/10/1989 prt. 4942
- Concessione Edilizia n. 83 del 15/12/1994 "per lavori di ristrutturazione "
- D.I.A. prat. 105/1996 del 11/06/1996 "per termine lavori C.E. 53/1994 "
- D.I.A. prat. 145/1998 del 18/08/1998 "per variante alla D.I.A. 105/1996"
- Certificato agibilità 20/2002 del 09/10/2002

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG in adeguamento al P.P.A.R. DELIBERA C.C. N. 68 DEL 16/09/2004 PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. delle MARCHE n°106 del 01/10/2004 e successive "ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI: ZONA D - Sottozona D1" art. 41 NTA

GIUDIZI DI REGOLARITÀ URBANISTICA

Dallo stato di fatto all'ultimo progetto c'è una difformità sul prospetto principale "anteriore" e precisamente in corrispondenza di una porta, nello stato di fatto c'è una finestra. Per la regolarizzazione è necessaria una CILA in sanatoria.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale depositata corrisponde allo stato di fatto tranne per l'apertura al prospetto sud è stata indicato un accesso ma nello stato di fatto è una finestra. Tale planimetria dovrà essere aggiornata al momento della presentazione della CILA in sanatoria

CONSISTENZA

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

Descrizione	Superficie reale		Indice		Superficie commerciale
Magazzino/Deposito/accessori	712,80 mq	x	100 %	=	712,80 mq
Corte esclusiva	1887,39 mq	x	10 %	=	188,74 mq

DETERMINAZIONE VALORI FABBRICATI

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto, tenendo conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Sviluppo valutazione: La determinazione del prezzo al metro quadro, deriva dalla comparazione dei valori OMI e del Borsino Immobiliare con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto sia dello stato di manutenzione che della vetustà che della posizione geografica.

Le fonti di informazione consultate: catasto di Ancona, ufficio del registro di Ancona, ufficio tecnico di Maiolati Spontini, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Agenzie immobiliari operanti nel perimetro territoriale dove insiste l'immobile oggetto di stima.

DETERMINAZIONE VALORE

LOTTO	Descrizione unità	Mq	Coeff. Correttivo di ponderazione	Valore Venale €/mq	Valore complessivo
2	CAPANNONE ARTIGIANALE (F.6 PART. 178)	712,80	100%	€ 150,00	€ 106.920,00
	CORTE ESCLUSIVA (F.6 PART. 178)	1887,39	10%	€ 15,00	€ 28.310,85
VALORE DI STIMA ARROTONDATO				€ 135.200,00	
					Diconsi euro centotrentacinquemiladuecento/00

Descrizione lavori aggiunti da decurtare	Percentuale di decurtazione	Valore da decurtare
LAVORO DI BONIFICA AMIANTO considerando un prezzo medio 15 €/mq per una superficie di circa 800 mq una stima approssimativa		- € 12.000,00

Regolarizzazione oneri da decurtare	Percentuale di decurtazione	Valore da decurtare
CILA IN SANATORIA- PLANIMETRIA CATASTALE Spesa complessiva approssimativa prevista compreso di: compenso professionista, presentazione pratica, sanzione e diritti		- € 3.500,00

Descrizione extra imprevisti	Percentuale di decurtazione	Valore da decurtare
RIDUZIONE PER EVENTUALI VIZI E DEFORMAZIONI	1%	- € 1.352,00

<p>VALORE PROPOSTO LOTTO 2 VALORE ARROTONDATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 118.000,00 Diconsi euro centodiciottomila/00</p>
--

geom. **Massimiliano Rocchi**
via Michelangelo, 32
63824 Marina di Altidona (FM)
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J - P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8
Tel. 0734937185 – cell. 3666498337
Email: ms.rocchi@gmail.com – p.e.c. massimiliano.rocchi@geopec.it
Iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati al n. 591

LOTTO 3
LOTTO EDIFICABILE
Comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) – via Trieste zona Moie



GEOREFERENZIAZIONE DELL'IMMOBILE



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto edificabile sito in via Trieste in zona Moie, a circa 8 km dal centro storico. La zona è raggiungibile con ogni mezzo pubblico e collegata tramite importanti e primarie vie di comunicazioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili siti in comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) descritto al N.C.T.

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLAS.	CONSISTENZA	REDD. DOM. €	REDD. AGR. €
3	8	243	Semin Arbor	3	423 m ²	1,64	1,86
		245	Semin Arbor	3	764 m ²	2,96	3,35

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE

VIBROEDIL s.r.l. c.f. 00681300422 proprietà per 1/1

CONFINI

L'intera proprietà confina
A nord terreno altra proprietà (part. 658)
A sud via Trieste
A est terreno altra proprietà (pat. 280)
A ovest fabbricato con corte di altra proprietà (pat. 93-326)

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risulta libero.

ELENCO FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 18/06/1991 - Registro Particolare 7038 Registro Generale 10086
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 60/517 del 31/05/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 22/09/1998 - Registro Particolare 9047 Registro Generale 14088
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/600 del 31/07/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 15/05/2001 - Registro Particolare 5739 Registro Generale 8697
Pubblico ufficiale Repertorio 20979 del 14/05/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2011 - Registro Particolare 10916 Registro Generale 17147
Pubblico ufficiale Repertorio 23255/7900 del 02/08/2011 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 04/12/2012 - Registro Particolare 15195 Registro Generale 22044
Pubblico ufficiale Repertorio 24668/8672 del 27/11/2012 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico
6. ISCRIZIONE del 17/06/2013 - Registro Particolare 1605 Registro Generale 10116
Pubblico ufficiale Repertorio 80152/22035 del 13/06/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico
7. ISCRIZIONE del 20/09/2024 - Registro Particolare 2787 Registro Generale 20092
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLZANO Repertorio 1061 del 09/09/2024 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3895 del 20/12/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. ISCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 3480 Registro Generale 24144
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4920/2024 del 15/10/2024 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 11/08/2025 - Registro Particolare 13028 Registro Generale 18349
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 67/2025 del 22/07/2025 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

REGOLARITÀ URBANISTICA

La destinazione urbanistica, come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal comune di Maiolati Spontini e dall'estratto del PRG, riporta una possibilità edificatoria delle particelle 243 e 245, ricadendo nella **zona C – Sottozona C1** con disposizioni di cui all'art. 36 e 37 NTA; inoltre ricadono nel comparto di cui all'art. 11 e altresì a quanto prescritto dal D.Lgs 16 gennaio 2004 n° 42 art. 136. Si allega CDU rilasciato dal comune dove si possono consultare le relative disposizioni e parametri edificativi.

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'appezzamento di terreno, facente parte di una di un comparto d'intervento a destinazione residenziale, ha una superficie totale catastale di mq 1.187,00, sito in zona Moie del comune di Maiolati Spontini ha una giacitura pianeggiante e attualmente nello stato incolto ed è privo di ogni costruzione, con la predisposizione dell'allaccio alla rete idrica pubblica.

DETERMINAZIONE VALORI FABBRICATI

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto, tenendo conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Sviluppo valutazione: La determinazione del prezzo al metro quadro, deriva dalla comparazione dei valori OMI e del Borsino Immobiliare con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto sia dello stato di manutenzione che della vetustà che della posizione geografica.

Le fonti di informazione consultate: catasto di Ancona, ufficio del registro di Ancona, ufficio tecnico di Maiolati Spontini, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e Agenzie immobiliari operanti nel perimetro territoriale dove insiste l'immobile oggetto di stima.

DETERMINAZIONE VALORE TERRENO / LOTTO

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (CATASTALE)	VALORE/MQ	VALORE COMPLESSIVO
APPEZZAMENTO DI TERRENO / LOTTO (intera proprietà)	1187 m ²	80,00 €	94.960,00 €

VALORE PROPOSTO LOTTO 3

VALORE ARROTONDATO

€ 94.000,00

Diconsi euro novantaquattro/00

CONCLUSIONI GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geom. Massimiliano Rocchi, in considerazione dello scopo della presente stima, dichiara di aver personalmente accertato lo stato dei luoghi effettuando un dettagliato sopralluogo e di aver ben individuato, fotografato ed accertato di persona gli immobili descritti, di aver reperito la documentazione necessaria presso i comuni di Montecarotto e Maiolati Spontini, Agenzia del Territorio e tutte le possibili informazioni riguardanti la regolarità urbanistica e catastale, nonché tutte le notizie pertinenti il mercato immobiliare, per un VALORE VENALE totale complessivo dei n. 3 immobili pari a 296.000 Euro_

Marina di Altidona, li 19/12/2025.

Con osservanza.

Il tecnico incaricato:

geom. Massimiliano Rocchi



Allegati alla presente:

- Visure catastali per ogni lotto
- Estratti di mappa per ogni lotto
- Documentazione fotografica per ogni lotto
- Visure ipotecarie per ogni lotto
- Certificati Destinazione Urbanistica per ogni lotto