
TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia del C.T.U. Ing. Papini Elisa, nella procedura 2/2025

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1.....	10

Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Procedura 2/2025.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 219.096,00	19

INCARICO

In data 24/04/2025, il sottoscritto Ing. Papini Elisa, con studio in Via Trieste 67 - 60124 - Ancona (AN), email elisapapini@yahoo.it, PEC elisa.papini@ingpec.eu, Tel. 3334054054, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.72744075061231, 13.100154439850778)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Trattasi di un edificio della tipologia a schiera, che si sviluppa su due piani (terra e primo) con giardino sul fronte anteriore. L'immobile si trova all'interno del PRG del Comune di Trecastelli in zona B, normata dall'articolo 20. Nell'area vi è la presenza sia di parcheggi a raso lungo la strada, sia di piazza, a pochi metri, destinata appunto a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti servizi quali centro sportivo, farmacia, ufficio postale, bar, pizzeria, carrozzerie ed altri negozi vari.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è così composta:

- piano terra con salone, cucina, antibagno, bagno, balconi e corte esclusiva
- piano primo con tre camere, bagno, corridoio e tre balconi

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

Trattasi di locale al piano seminterrato destinato ad autorimessa comprendente tre vani (garage, ripostiglio e wc) al quale si accede tramite basculante prospiciente via Martin Luther King o con scala interna, che collega all'appartamento soprastante.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
60012 - Ancona (AN)
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà del sig. [REDACTED] è di 1/2 in modo esclusivo e di 1/2 in regime di separazione dei beni.
[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. ██████████ è proprietario dell'immobile con le seguenti quote:

- Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
- Proprieta' 1/2

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Confina con i sub 19-21 e 1, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

Confina con i sub 14-16 e 19, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	51,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	1
Giardino	44,00 mq	44,00 mq	0,18	7,92 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				143,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

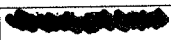
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

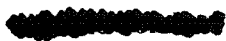
				e		
Autorimessa	60,00 mq	67,00 mq	0,50	33,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				33,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 08/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 135 mq Rendita € 433,82 Piano T-1 Graffato 8



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 08/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 39 Superficie catastale 67 mq Rendita € 54,38 Piano S1



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	607	8		A2	3	6 vani	135 mq	433,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	607	15		C6	3	39	67 mq	54,38 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta presente nel vano ripostiglio una cucina che dovrà essere rimossa. Si stima un costo di circa 1500 euro.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

La struttura dell'immobile, in cemento armato, risulta in perfetto condizioni. Non si riscontrano danneggiamenti di alcun tipo, nè per quanto riguarda i solai nè sulle pareti (interne ed esterne). L'intradosso della copertura, visionabile accedendo al sottotetto, è con solaio in laterocemento, a falde. Anche questo in perfette condizioni. Il manto di copertura, con tegole, non appare necessitante di interventi di manutenzione. Questo poichè dall'interno non sono visibili nè lesioni nè macchie di infiltrazione. Si deduce quindi un buono stato conservativo dello stesso.

Internamente tutti gli ambienti risultano in ottimo stato conservativo, sia per quanto riguarda le strutture sia

nelle finiture (tinteggiature, pavimenti e rivestimenti, scala interna, ecc.). Risultano in stato ottimale anche tutti gli infissi, interni ed esterni, nonché gli impianti, funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

L'immobile risulta versare in ottime condizioni, sia a livello strutturale sia di finiture. E' riscontrabile solamente qualche macchia di umidità, in corrispondenza della parete esterna nel vano ripostiglio, presumibilmente dovuta all'acqua di risalita dal terreno. Gli impianti risultano perfettamente funzionanti e mantenuti, così come gli infissi interni ed esterni.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

Il subalterno 1 risulta B.C.N.C. (scivolo d'accesso ai garage)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

L'immobile si sviluppa al piano terra e primo di una palazzina a destinazione residenziale con struttura in cemento armato. Trattasi di edifici con tipologia a schiera per cui si hanno affaccio (aperture finestrate) in due lati mentre gli altri due sono attigui ad altre abitazione. La struttura è costituita da travi e pilastri in c.a. con solai in laterocemento. Il tutto in perfette condizioni. Non si riscontrano danneggiamenti di alcun tipo. La copertura è con solaio in laterocemento, a falde. Anche questo in perfette condizioni. Il manto di copertura è con tegole. Non risultano danneggiamenti o infiltrazioni per cui si deduce un buono stato conservativo dello stesso. L'altezza interna è costante e misura 2,70m in entrambi i piani dell'abitazione. Al piano terra si articola tutta la zona giorno, comprendente un ambiente open space con ingresso, salone e sala da pranzo, dal quale vi è accesso alla cucina e da dove partono le scale che conducono al piano superiore. Dalla cucina si accede ad un balcone, affacciato a nord, dove è presente la caldaia, nonché un piano di lavoro con lavabo. Sempre dalla cucina si può giungere ad un antibagno e successivamente ad un bagno. Al piano primo sono invece presenti tre camere da letto, un bagno (con doccia e vasca), corridoio e balconi.

Le pareti interne sono in muratura e sono tutte intonacate e tinteggiate, prevalentemente di colore bianco. Le pareti esterne sono ugualmente in muratura e risultano rivestite con mattoni in cotto nel lato anteriore e tinteggiate nel lato posteriore. La pavimentazione interna è in parquet nel salone/sala da pranzo al piano terra e nelle camere al piano primo, mentre in cucina e nei bagni sono posate mattonelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno così come le porte interne e il portoncino blindato di ingresso.

Gli impianti (elettrico e di riscaldamento) sono in buone condizioni. E' presente anche un sistema di allarme antintrusione.

Esternamente l'abitazione è dotata di un giardino di proprietà esclusiva, di media estensione, che si attraversa per giungere, da via Martin Luther King, al portoncino di ingresso. Esso risulta in buone condizioni di manutenzione, con presenza di alcuni piccoli alberi, delle piante in siepi e in vaso. Tra il giardino e il portoncino di ingresso vi è una sorta di balcone con parapetto, rialzato di qualche gradino rispetto alla quota del giardino

(e strada).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

L'immobile si sviluppa al piano seminterrato di una palazzina a destinazione residenziale con struttura in cemento armato. Le finestre si affacciano verso sud mentre l'accesso carrabile, con basculante, si trova nel lato nord. Internamente si misura una altezza di 2,40m in tutti gli ambienti. La struttura è costituita da travi e pilastri in c.a. con solai in laterocemento. Il tutto in perfette condizioni. Non si riscontrano danneggiamenti di alcun tipo. La copertura dell'edificio è con solaio in laterocemento, a falde. Il solaio che funge da copertura a questo immobile è quello di interpiano, in laterocemento(in perfette condizioni). Le pareti interne sono in muratura e sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le pareti esterne sono ugualmente in muratura e risultano rivestite con mattoni in cotto nel lato anteriore e tinteggiate nel lato posteriore. La pavimentazione interna è in mattonelle di ceramica di colore marrone, nel vano ripostiglio, grigie nel bagno (uguali al rivestimento) e nel garage. Le porte interne sono in legno di colore mattone con apertura a battente; le finestre sono ugualmente in legno, ad un'anta nel bagno e a due ante nel ripostiglio. Le scale interne, che collegano questo immobile a quello soprastante (appartamento) hanno struttura in cemento armato. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante. Non sono stati eseguiti lavori di manutenzione negli anni per cui l'impianto è datato all'epoca di costruzione dell'immobile (1996). L'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti (termosifoni in ghisa) e caldaia (che si trova all'interno dell'appartamento soprastante). E' presente solamente un termosifone all'interno del bagno, mentre il garage non risulta riscaldato. Nel ripostiglio il riscaldamento è garantito da una stufa a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1996 al 08/05/2025	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rocco Cozza	22/05/1996	38043	4557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1996 al 08/05/2025	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rocco Cozza	22/05/1996	38043	4557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

[REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 10/05/2016

Reg. gen. 8438 - Reg. part. 1393

Quota: 1/1

Importo: € 288.888,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 160.000,00

Spese: € 128.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: LUIGI OLM I

Data: 09/05/2016

N° repertorio: 7001/4391

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Ancona il 24/02/2025

Reg. gen. 3588 - Reg. part. 2412

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Gabriele Tombari

Gabriele Tombari

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Ancona il 10/05/2016
 Reg. gen. 8438 - Reg. part. 1393
 Quota: 1/1
 Importo: € 288.888,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 160.000,00
 Spese: € 128.000,00
 Percentuale interessi: 4,50 %
 Rogante: LUIGI OLMI
 Data: 09/05/2016
 N° repertorio: 7001/4391
 Note: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
 Trascritto a Ancona il 24/02/2025
 Reg. gen. 3588 - Reg. part. 2412
 Quota: 1/1
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

L'immobile si trova all'interno del PRG del Comune di Trecastelli in zona B, normata dall'articolo 20.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

L'immobile si trova all'interno della Zona Territoriale Omogenea B del Piano Regolatore Generale della città di Trecastelli (AN) in cui vige l'articolo 20.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta autorizzato da pratica edilizia n.9348 del 14/04/1994 Prot.4565 e successiva variante n.9517 del 02/01/1996. L'abitabilità è del 11/01/1996 ed ha Prot. n. 186/1996.

Non risultano difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta autorizzato da pratica edilizia n.9348 del 14/04/1994 Prot.4565 e successiva variante n.9517 del 02/01/1996. L'abitabilità è del 11/01/1996 ed ha Prot. n. 186/1996.

Risulta presente nel vano ripostiglio una cucina che dovrà essere rimossa. Si stima un costo di circa 1500 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA MARTIN LUTHER KING 41, 60012, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e 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 unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1
Trattasi di un edificio della tipologia a schiera, che si sviluppa su due piani (terra e primo) con giardino sul fronte anteriore. L'immobile si trova all'interno del PRG del Comune di Trecastelli in zona B, normata dall'articolo 20. Nell'area vi è la presenza sia di parcheggi a raso lungo la strada, sia di piazza, a pochi metri, destinata appunto a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti servizi quali centro sportivo, farmacia, ufficio postale, bar, pizzeria, carrozzerie ed altri negozi vari. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è così composta: - piano terra con salone, cucina, antibagno, bagno, balconi e corte esclusiva - piano primo con tre camere, bagno, corridoio e tre balconi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 187.096,00
La metodologia utilizzata per la stima è il metodo sintetico-comparativo, il quale, partendo dalle consistenze misurate in loco dalla sottoscritta, raffrontate con gli elaborati catastali (visure e planimetrie), omogeneizzate secondo le istruzioni O.M.I., applicando i prezzi di riferimento unitari (€/mq) desunti sia dalla consultazione della banca dati O.M.I. relativa al II semestre 2024 che dall'intervista agli operatori del mercato immobiliare, tenuto conto gli opportuni coefficienti correttivi presenti in letteratura specializzata, perviene al valore commerciale del bene.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1
Trattasi di locale al piano seminterrato destinato ad autorimessa comprendente tre vani (garage, ripostiglio e wc) al quale si accede tramite basculante prospiciente via Martin Luther King o con scala interna, che collega all'appartamento soprastante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.500,00
La metodologia utilizzata per la stima è il metodo sintetico-comparativo, il quale, partendo dalle consistenze misurate in loco dalla sottoscritta, raffrontate con gli elaborati catastali (visure e planimetrie), omogeneizzate secondo le istruzioni O.M.I., applicando i prezzi di riferimento unitari (€/mq) desunti sia dalla consultazione della banca dati O.M.I. relativa al II semestre 2024 che dall'intervista agli operatori del mercato immobiliare, tenuto conto gli opportuni coefficienti correttivi presenti in letteratura specializzata, perviene al valore commerciale del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1	143,92 mq	1.300,00 €/mq	€ 187.096,00	100,00%	€ 187.096,00
Bene N° 2 - Garage Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1	33,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 33.500,00	100,00%	€ 33.500,00
Valore di stima:					€ 220.596,00

Valore di stima: € 220.596,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1.500,00	€

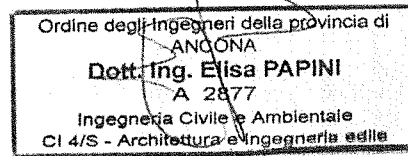
Valore finale di stima: € 219.096,00

La metodologia utilizzata per la stima è il metodo sintetico-comparativo, il quale, partendo dalle consistenze misurate in loco dalla sottoscritta, raffrontate con gli elaborati catastali (visure e planimetrie), omogeneizzate secondo le istruzioni O.M.I., applicando i prezzi di riferimento unitari (€/mq) desunti sia dalla consultazione della banca dati O.M.I. relativa al II semestre 2024 che dall'intervista agli operatori del mercato immobiliare, tenuto conto gli opportuni coefficienti correttivi presenti in letteratura specializzata, perviene al valore commerciale del bene.

Si fa riferimento alle superfici lorde ragguagliate secondo le indicazioni O.M.I. in base alle destinazioni d'uso. La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm (vedi §2.1 istruzioni OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani). La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto e per eccesso (D.P.R. 1338/98).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Ancona, li 23/07/2026



Il C.T.U.
Ing. Papini Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria Fg3 part607 sub8-20 (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Fg3 part607 sub15 (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Fg3 part607 sub8-20 (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Fg3 part607 sub15 (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola del PRG (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari - Anno 2024 2 semestre (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto aerea (Aggiornamento al 20/06/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1
Trattasi di un edificio della tipologia a schiera, che si sviluppa su due piani (terra e primo) con giardino sul fronte anteriore. L'immobile si trova all'interno del PRG del Comune di Trecastelli in zona B, normata dall'articolo 20. Nell'area vi è la presenza sia di parcheggi a raso lungo la strada, sia di piazza, a pochi metri, destinata appunto a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti servizi quali centro sportivo, farmacia, ufficio postale, bar, pizzeria, carrozzerie ed altri negozi vari. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è così composta: - piano terra con salone, cucina, antibagno, bagno, balconi e corte esclusiva - piano primo con tre camere, bagno, corridoio e tre balconi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno del PRG del Comune di Trecastelli in zona B, normata dall'articolo 20.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1
Trattasi di locale al piano seminterrato destinato ad autorimessa comprendente tre vani (garage, ripostiglio e wc) al quale si accede tramite basculante prospiciente via Martin Luther King o con scala interna, che collega all'appartamento soprastante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno della Zona Territoriale Omogenea B del Piano Regolatore Generale della città di Trecastelli (AN) in cui vige l'articolo 20.

Prezzo base d'asta: € 219.096,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 2/2025**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 219.096,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	143,92 mq
Stato conservativo:	La struttura dell'immobile, in cemento armato, risulta in perfetto condizioni. Non si riscontrano danneggiamenti di alcun tipo, nè per quanto riguarda i solai nè sulle pareti (interne ed esterne). L'intradosso della copertura, visionabile accedendo al sottotetto, è con solaio in laterocemento, a falde. Anche questo in perfette condizioni. Il manto di copertura, con tegole, non appare necessitante di interventi di manutenzione. Questo poichè dall'interno non sono visibili nè lesioni nè macchie di infiltrazione. Si deduce quindi un buono stato conservativo dello stesso. Internamente tutti gli ambienti risultano in ottimo stato conservativo, sia per quanto riguarda le strutture sia nelle finiture (tinteggiature, pavimenti e rivestimenti, scala interna, ecc.). Risultano in stato ottimale anche tutti gli infissi, interni ed esterni, nonché gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	Trattasi di un edificio della tipologia a schiera, che si sviluppa su due piani (terra e primo) con giardino sul fronte anteriore. L'immobile si trova all'interno del PRG del Comune di Trecastelli in zona B, normata dall'articolo 20. Nell'area vi è la presenza sia di parcheggi a raso lungo la strada, sia di piazza, a pochi metri, destinata appunto a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti servizi quali centro sportivo, farmacia, ufficio postale, bar, pizzeria, carrozzerie ed altri negozi vari. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è così composta: - piano terra con salone, cucina, antibagno, bagno, balconi e corte esclusiva - piano primo con tre camere, bagno, corridoio e tre balconi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - via Martin Luther King 41, 60012, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	33,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta versare in ottime condizioni, sia a livello strutturale sia di finiture. E' riscontrabile solamente qualche macchia di umidità, in corrispondenza della parete esterna nel vano ripostiglio, presumibilmente dovuta all'acqua di risalita dal terreno. Gli impianti risultano perfettamente funzionanti e mantenuti, così come gli infissi interni ed esterni.		
Descrizione:	Trattasi di locale al piano seminterrato destinato ad autorimessa comprendente tre vani (garage, ripostiglio e wc) al quale si accede tramite basculante prospiciente via Martin Luther King o con scala interna, che collega all'appartamento soprastante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.
-----------------------	---