



Reg 2604  
2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] **In**  
**Liquidazione Coatta Amministrativa**  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ministero dello Sviluppo Economico

DM 16/10/2014

Tribunale Ordinario di Ancona

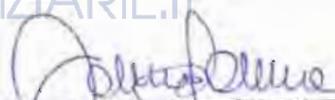
Sezione Fallimentare

RG n. 7/2016 sentenza 90/2016 del 7/7-15/7/2016

Commissario Liquidatore: Dott.ssa Sonia Di Cesare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
**Dott. Ing. Domenico LAMURA**  
Ordine Ingegneri Prov di Ancona n. 1981

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Perizia di valutazione degli immobili

Unità immobiliare con destinazione a Ufficio

[REDACTED]  
Via Ciavarini 5 - Ancona (AN)

P.I. 00242180420

OTTOBRE 2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CTU**

Ing. DOMENICO LAMURA

SEDE LEGALE Via Redipuglia 53 - 60122 ANCONA

TEL. 071.2119029 – fax 0719201844 - MOBILE 333.2437308

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Domenico Lamura, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 1981 all'Albo professionale, sezione A, è stato nominato perito nell'ambito della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa di cui al DM 16/10/2016 Mise, con sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza RG 7/2016 Tribunale di Ancona, sez. Fallimentare, per effettuare la stima di una serie di unità immobiliari consistenti in due uffici e un garage.

Tutti i dati riportati sono stati verificati, al fine di evidenziare l'opportunità di vendita e il valore di mercato degli immobili, con le finalità di un realizzo migliore.

## 2. MANDATO - ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto ing. Domenico Lamura, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona con il numero 1981, con studio tecnico in Ancona, Via Redipuglia n° 53, tel. 3332437308 C.F. LMR DNC 69B12 A271N, P.I. 01586050427, residente ad Ancona in via Piave 38, riceveva incarico dalla dott.ssa Sonia Di Cesare, Commissario Liquidatore per conto del MISE, relativamente ai beni immobili sopra menzionati, disponibili e verificabili, per individuarne il valore attuale di mercato, con mandato espresso di aggiornamento della stima degli stessi immobili, tenendo altresì conto di eventuali valori di mercato particolari.

Il sottoscritto perito dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle cose di cui alla presente sopra descritto.

## 3. SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Committente	Dott.ssa Sonia Di Cesare – Commissario Liquidatore
Proprietà	[REDACTED] Via Ciavarini 5 - Ancona (AN) P.I. 00242180420

## 4. ACCERTAMENTI

DATA	TIPO DI ACCERTAMENTO
10.10.2015	Contatti di indicazione di massima sull'area, con trasferimento da una sede all'altra e presa visione di entrambi gli immobili
14.10.2015	Verifica e sopralluogo sulle consistenze nello stato di fatto degli immobili
22.06.2016	Consegna di documentazione relativa agli immobili
22.07.2016	Ricerca e verifica dei dati immobiliari e delle destinazioni urbanistiche dell'area
26.01.2017	Verifica della documentazione relativa all'area e agli immobili
26.01.2017	Verifica della documentazione catastale – Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ancona
26.01.2017	Verifica di ispezione ipotecaria – Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ancona
26.01.2017	Conferma di Incarico
22.02.2017	Verifica e sopralluogo sulle consistenze nello stato di fatto degli immobili – verifica delle condizioni di sicurezza degli immobili
14.05.2019	Verifica e sopralluogo sulle consistenze nello stato di fatto degli immobili – verifica delle condizioni di sicurezza e valutazione costi necessari al ripristino delle condizioni minime di sicurezza degli immobili
15.05.2019	Verifica della documentazione catastale – Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ancona
17.02.2021	Ulteriore sopralluogo sul posto
04.10.2021	Consegna finale

Il sopralluogo nell'edificio, oggetto di stima, è stato effettuato a più riprese e precisamente:

-Il giorno 14/10/2015 alla presenza del sottoscritto, del Commissario Liquidatore, per rischi dell'ambiente esterno verso l'area interna e per rischi dell'area (ancora un'area di cantiere a tutti gli effetti) verso l'ambiente circostante esterno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



-Il giorno 22/02/2017 alla presenza del sottoscritto e del Commissario Liquidatore, per valutare eventuali interventi risolutivi relativamente alle problematiche connesse con la sicurezza dei luoghi, per i rischi dell'ambiente esterno verso l'area interna, essendo l'area parzialmente accessibile nelle aree scoperte da soggetti che entrano, superando la catena presente non essendo presenti le recinzioni, e per i rischi dell'area verso l'ambiente circostante esterno (condominio), essendo presenti da elementi da ripristinare.

-Il giorno 14/05/2019 alla presenza del sottoscritto e del Commissario Liquidatore, al fine di verificare lo stato dei luoghi.

-il giorno 17/02/2021 alla presenza del sottoscritto e del Commissario Liquidatore, al fine di verificare lo stato dei luoghi a posteriori della grandinata del settembre 2020 prima della finale stesura della perizia di stima.

## 5. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ANCONA

Sono stati valutati i seguenti immobili, tutti ubicati in ANCONA:

1. APPARTAMENTO RESIDENZIALE A – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 43 MAPP. 181 SUB 8 – cat. A/10 – classe 2 – consistenza 12 vani – superficie catastale 264 mq – rendita euro 4.400,21  
Sito in via Carisio Ciavarini n. 5 Ancona al piano terra rialzato
2. GARAGE B – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 43 MAPP. 181 SUB 23 – cat. C/6 – classe 2 – consistenza 17 mq – superficie catastale 19 mq – rendita euro 100,97

Di seguito si effettua una prima descrizione delle unità immobiliari.

### STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di stima risultano essere liberi, come da sopralluoghi effettuati nelle suddette date di sopralluogo. La società [REDACTED] ha lasciato l'immobile con ogni arredo e pertanto se ne desume dalla semplice vista immediata l'uso specifico di ogni ambiente.

### Unità residenziale ad uso ufficio di via Ciavarini n. 5 Ancona:

L' **UFFICIO "A"** ha una superficie complessiva di mq 225,00 suddivisa in un ampio corridoio che distribuisce a sinistra e a destra sui vari ambienti a spina di pesce. Gli affacci dei diversi ambienti avvengono variamente a Sud e a Nord, mentre negli ambienti in fondo al corridoio esistono affacci anche a Ovest e a Est.

Frontalmente all'ingresso esiste un piccolo vano con una porta finestra che tramite una piccola scaletta conduce esternamente alla corte esclusiva, ampia e a raso con la strada, dotata di pavimentazione drenante posata a secco, adatta per il parcheggio delle auto. La corte presenta un'aiuola con alberi di alloro a piccolo fusto e alto sviluppo dei rami.

Il corridoio conduce a sinistra ai vari uffici (in numero di 6 vani in tutto), e ad un bagno posto sul lato nord, dotato di finestra. Uno di questi uffici ha sfogo sul lato sud su un balcone.

A destra, il corridoio conduce ad altri 4 ambienti, di cui uno a destinazione segreteria/front-office, due a ufficio vero e proprio (di cui uno sul lato sud con affaccio sul balcone) e uno di grande metratura ad ambiente sala riunioni. Alla fine del corridoio è presente una scala a chiocciola che conduce al piano seminterrato ove è presente un ambiente a destinazione archivio (ricavato dalla chiusura della basculante a garage sul lato interno all'unità immobiliare).

### STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima risulta essere libero, come da sopralluoghi effettuati nelle suddette date di sopralluogo. La società [REDACTED] ha lasciato l'immobile dotato di arredo in ogni ambiente.

### PRATICHE EDILIZIE

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dei beni oggetto della stima:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 113/1987 del 26.10.1987 - intestatario [REDACTED]
- VARIANTE alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 113/1987 del 18.02.1990 prot. Gen. n. 53950 prot. Part. Uff. Tecnico n. 1425/C con CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A UFFICIO - intestatario [REDACTED]
- Autorizzazione di Agibilità originaria rilasciata in data 11.07.1990

1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

### Piano Regolatore Generale del comune di ANCONA.

#### NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue:

#### **"Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale.**

Le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da 1 a 17, nonché la n. 19, la n. 20, la n. 22, la n. 24 e la n. 25, nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000.

Per tali Zone, oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (normative funzionale, modalità di attuazione, categorie normative e tipi di intervento) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Usi regolati: i parametri quantitativi (percentuale della Su) eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole Zone a Tessuto Omogeneo, devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso d'intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato, già utilizzati come usi U4/1 Commercio al Dettaglio — U4/4 Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento — U4/6 Attrezzature fieristiche — U4/7 Uffici e Studi Professionali - U4/11 Artigianato di Servizio — U4/20 Attrezzature Culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati. Per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia.

Gli usi U4/19 e U5/1 non sono regolati percentualmente e possono quindi interessare totalmente singoli edifici.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale alla Zona a Tessuto Omogeneo.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico/monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme, non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro) di cui al successivo art.34.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

Zone Specificatamente individuate (Z.S.I.): nelle varie Zone a Tessuto Omogeneo sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche e di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente Capo II del presente Titolo. In alcune Zone a Tessuto Omogeneo sono inoltre individuate funzioni attualmente insediate non omogenee ai caratteri generali della Zona, che il PRG disciplina in maniera specifica, al fine di salvaguardare la razionale permanenza di tali funzioni; la specifica normativa è contenuta in ciascun singolo articolo.

Per la Z.S.I. denominata "Zone artigianali ed industriali esistenti", al fine di mantenere ed incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino a un massimo del 10% della Su esistente, a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli Usi previsti. Quando nella Z.S.I. non sono previsti specifici parametri urbanistici ed edilizi, valgono quelli delle zone a tessuto omogeneo di appartenenza.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, nelle Z.S.I. individuate come Zone Pubbliche e di Interesse generale di cui al Capo II del presente titolo, possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, altezze diverse da quelle delle Z.T.O. di appartenenza fino ad un Max di ml. 20.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, qualora nelle Z.T.O. non fossero indicati Indici Fondiari ed altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U4/25 (Parcheggi) possono essere applicati, con Delibera di Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, i limiti di densità edilizia e di altezza previsti dagli Artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.

Nelle attrezzature pubbliche di cui all'art.28, previste nel territorio extraurbano, è consentita un'altezza massima pari a 7,00 ml. per le nuove costruzioni su lotto libero ed un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Nelle Z.S.I. terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché le Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui all'Art.29.9, inserite nelle Z.T.O. dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport (U4/17). Il cambio di destinazione è consentito, anche previa demolizione e ricostruzione,



con un indice  $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$  ed altezza 11 ml.

Qualsiasi sia la destinazione d'uso attuale, il cambio al nuovo uso U4/17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso:  $B - P1 = 8 \text{ mq}/100\text{mq}$  di Sf.

Prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo i soggetti attuatori dovranno comunicare all'Assessorato allo sport il tipo di struttura da installare. Copia della comunicazione dovrà essere allegata alla domanda di titolo abilitativo.

Modalità di attuazione: nelle Zone a Tessuto Omogeneo il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento di cui al precedente Titolo I Capo IV.

Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice.

L'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$  prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando  $U_{fe}$  è superiore all'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68; in caso contrario l'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione."

[...]

#### **"Art. 34 – Categorie principali di intervento negli isolati**

[...]

##### **CPI 8 Ristrutturazione edilizia senza vincoli.**

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'inserimento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica.

Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente.

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali;
- b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata

Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a permesso a costruire.

##### **CPI 9 Demolizione e nuova costruzione**

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPIS, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione. Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai parametri e dalle prescrizioni riportati nella normativa delle Zone a Tessuto Omogeneo.

Sono inoltre da comprendere nella Categoria principale d'intervento gli ampliamenti di edifici esistenti (per ampliamento si intende l'ulteriore nuova costruzione in senso orizzontale o verticale relativa ad abitazioni 0 vani in un fabbricato già esistente) che eccedono la configurazione planialtimetrica dell'edificio stesso.

Per tali interventi la conferma dell'indice di Utilizzazione fondiaria ( $U_{fe}$ ) è relativa ai casi in cui tale indice sia superiore a quello generalmente prescritto per le nuove costruzioni; se non si verificasse tale condizione l'indice di riferimento è appunto quello prescritto per le nuove costruzioni. In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

I suddetti interventi di nuova costruzione sono assoggettati a richiesta di titolo abilitativo"

[...]

#### **"Art. 53 - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B )"**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



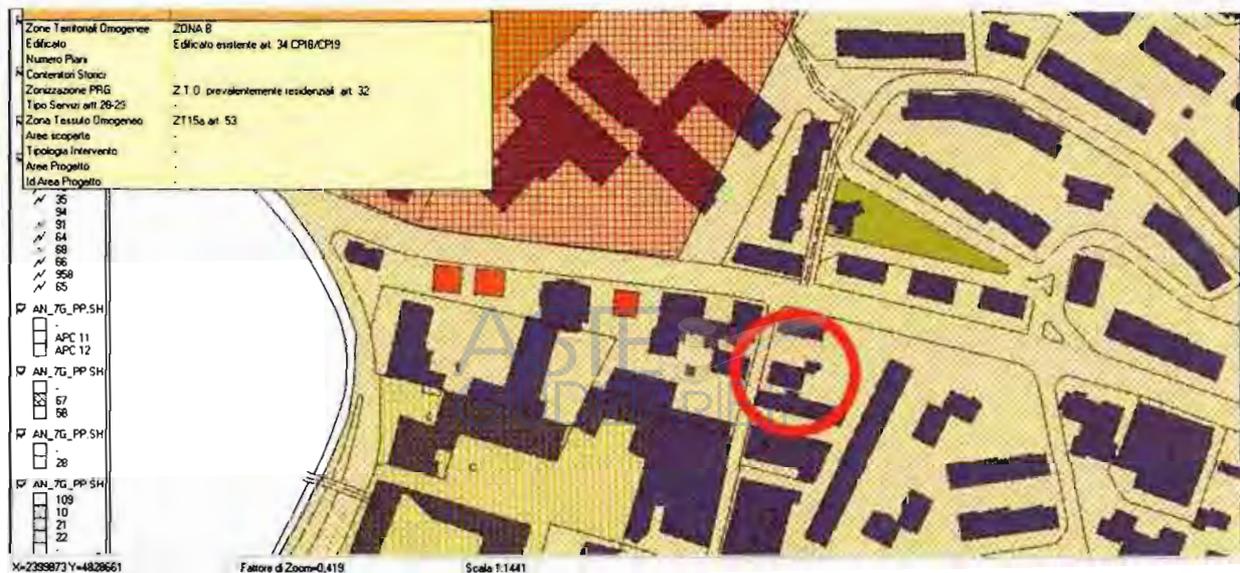
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Procedimento di ottenimento dell'agibilità per il fabbricato**

Il procedimento di rilascio dell'agibilità richiesta dopo la comunicazione di fine lavori, ha condotto in data 11.07.1990 al rilascio all'AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'



14/07/09

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

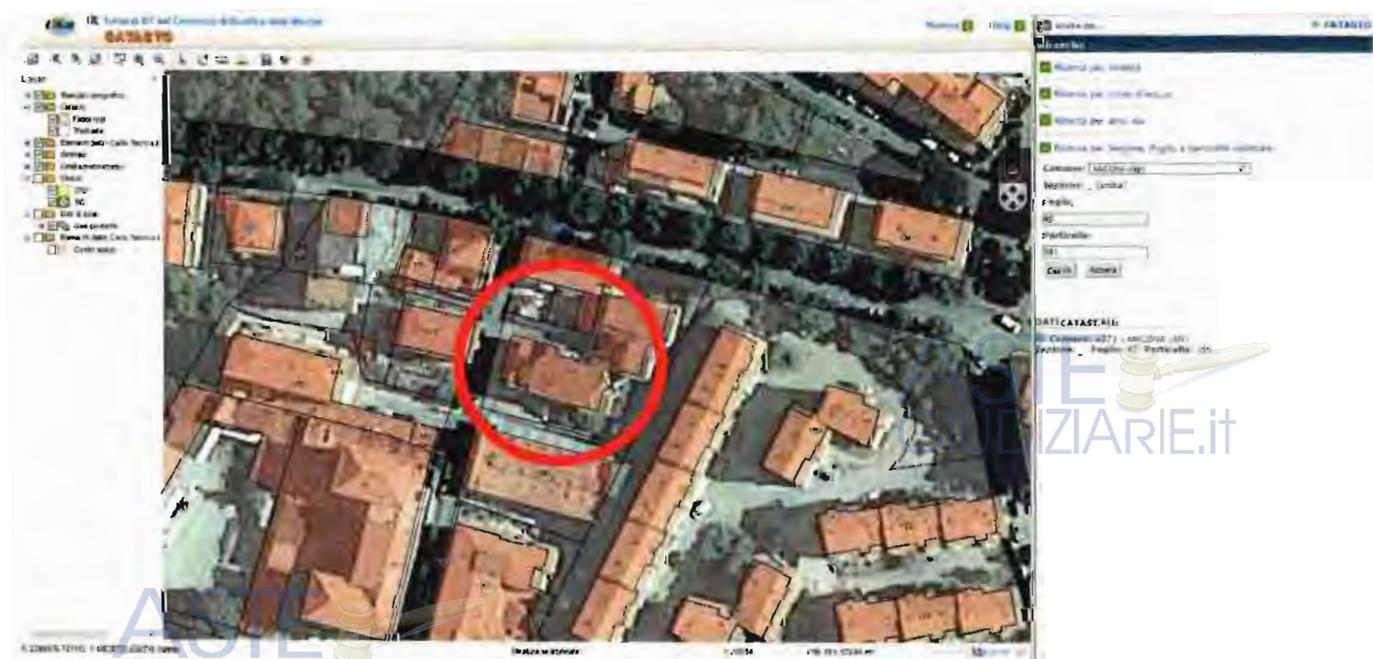


## 6. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ANCONA – IMMOBILE RESIDENZIALE A CON RELATIVO GARAGE B

Sono state valutate le seguenti unità, tutte ubicate in zona di ANCONA – VIA CARISIO CIAVARINI N.5:

Provincia	Catasto fabbricati								
ANCONA	A271								
Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
Proprieta' per 1/1	ANCONA	43	181	8	A/10	2	12 vani	Euro:4.400,21	1032914
Proprieta' per 1/1	ANCONA	43	181	23	C/6	2	17 mq	Euro:100,97	1032914





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Gli immobili qui oggetto di stima consistono in un appartamento di tipo residenziale con destinazione ufficio (con varie pertinenze) e in un garage in un'autorimessa condominiale, rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato dello stesso condominio, con accessi privati, in corrispondenza di altre unità immobiliari destinate ad alloggi residenziali. Di seguito si effettua una descrizione più accurata degli immobili.





1/21



## IMMOBILE A UFFICIO NEL COMUNE DI ANCONA

Viene valutato un immobile sito nel comune di Ancona in zona Grazie, in una zona prevalentemente residenziale, e precisamente:

1. AREA URBANA – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI ANCONA AL FOGLIO 43 MAPP. 181

### **Immobile sito in Ancona – via Carisio Ciavarini n. 5**

**SCHEDA AREA DI INTERESSE** Appartamento uso Ufficio – piano terra rialzato

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di Ancona.

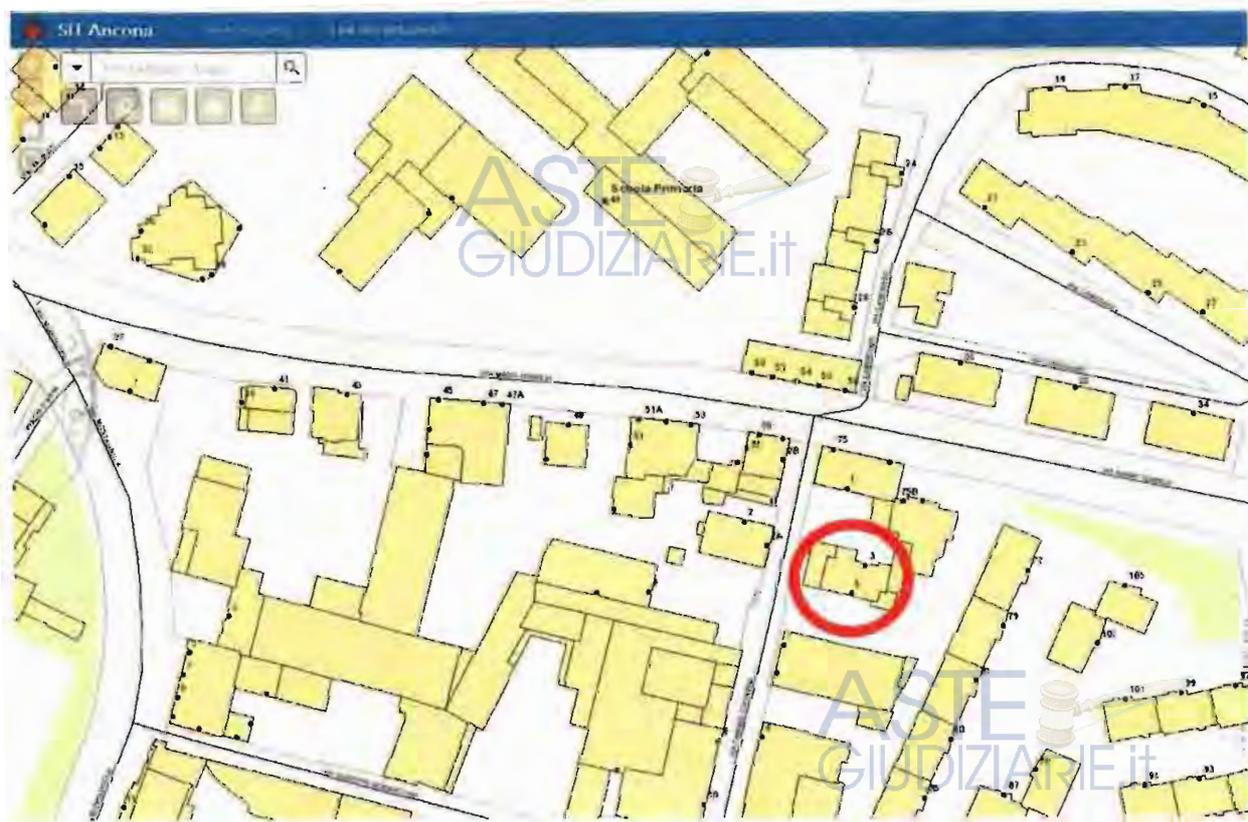
Provincia	Catasto fabbricati								
ANCONA	A271								
Titolarità	Comune	Fogli	Particella	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Proprieta' per 1/1	ANCONA	43	181	8	A/10	2	12 vani	264 mq	Euro:4.400,21

#### Unità immobiliare

**Piano di accesso** piano TERRA rialzato (condominio)  
e piano SEMINTERRATO

**Palazzina** CONDOMINIO RESIDENZIALE

#### DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE



Il bene oggetto di stima è un appartamento, sito al piano terra rialzato, ad uso ufficio, accessibile dall'esterno da una zona esterna condominiale, che permette l'ingresso a mezzo di scale condominiali chiuse. Dalle scale dopo una breve rampa di scale di otto gradini si accede al pianerottolo di ingresso all'ufficio.

Dalla zona di ingresso si sviluppa il corridoio che si dirama a destra e a sinistra centralmente rispetto al corpo di fabbrica, creando una distribuzione centrale (a spina di pesce) rispetto a tutte le stanze presenti.



Le stanze hanno affaccio diretto verso l'esterno sui due fronti contrapposti dell'edificio.

Un fronte è ben esposto a sud, ben illuminato con luce naturale e affaccia sull'area condominiale di ingresso pedonale e carrabile, che portano uno al portone centrale dell'edificio e l'altro al garage.



*Zona esterna condominiale di ingresso pedonale e carrabile*

L'area condominiale è gradevole, in buono stato di manutenzione, e rende l'accesso agli appartamenti ben confinato rispetto all'esterno. Il giardino piantumato a contorno dell'edificio rende ulteriormente discreta la location del piano terra, permettendo una relativa privacy e al contempo una situazione di piacevole immersione nel verde.



*Vista dell'ingresso pedonale sulla scala condominiale*



*Scorci del verde a girare sul condominio sul lato sud*

Il fronte contrapposto è esposto a nord e sfocia attraverso una piccola rampa di scale (esterna) sulla corte esclusiva, ben

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

collegata direttamente alla strada di via Ciavarini. La rampa di scale è centrale rispetto allo sviluppo longitudinale dell'appartamento.



*Vista dell'ingresso carrabile*

La stessa corte è attrezzata come area di parcheggio privato con catena e accesso carraio a raso con la strada di accesso.



*Vista della corte esclusiva con catena e accesso carraio*



*Vista dell'accesso carraio a raso con la strada di accesso*





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Scorci del verde a girare sul lato nord e su strada (area esclusiva)*



*Particolare della sistemazione a verde del giardino sul lato nord (area esclusiva)*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Scaletta esterna di sbarco sul verde lato nord (area esclusiva)*



Dal portoncino di ingresso si accede al corridoio e da esso si accede via via alle varie stanze dedicate ad ufficio, servizi, ripostigli. L'unità immobiliare comprende inoltre una piccola stanza al piano seminterrato, accessibile da scala interna di tipo a chiocciola in infilata alla fine del corridoio, con funzione di magazzino-ripostiglio. Tale vano è ottenuto di fatto attraverso la chiusura della serranda basculante a garage, che sarebbe apribile dall'autorimessa condominiale. La chiusura, avvenuta attraverso l'interposizione di una pannellatura isolante a ridosso della basculante lato interno, permette l'uso del locale a servizio diretto dell'unità al piano terra attraverso la scaletta interna.

Si contano:

- un ingresso, i disimpegni, n. 10 ambienti ufficio, oltre ad un vano aperto sull'ingresso, e n. 2 bagni al piano terra rialzato, per una superficie complessiva di circa 225 mq, oltre ai balconi con una superficie pari a circa 9 mq
- al piano seminterrato sono presenti un garage di circa 19 mq, adeguatamente attrezzato con accesso da autorimessa condominiale, un locale archivio di circa 32 mq, ricavato dalla chiusura della basculante di un precedente garage (la basculante esternamente è ancora presente), una cantina di circa 7,50 mq
- una corte esclusiva esterna di circa 106 mq

La corte esclusiva, esposta a nord, è priva di cancellata esterna di ingresso, ma confinata da ogni altro lato a mezzo di muretti e recinzioni. In particolare è da notare che dalla corte è possibile accedere all'unità immobiliare attraverso una scaletta esterna che approda in quota su un pianerottolo esterno da cui è possibile un accesso all'ufficio all'interno di un vano (ufficio n. 7).

Le stanze destinate ad ufficio, dotate di adeguata illuminazione naturale e di dimensioni interne idonee alla funzione, sono in numero di dieci, oltre a due servizi igienici, posti diametralmente da parti opposte.

Occorre considerare che l'unità immobiliare che sviluppa internamente circa 225 mq, oltre all'archivio di 32 mq, è facilmente divisibile in due unità immobiliari, viste le caratteristiche delle unità immobiliari soprastanti e le colonne di scarico preesistenti che ne garantiscono una facile suddivisione. Eventualmente anche l'archivio potrebbe essere ripristinabile a garage aggiuntivo, ottenendo il garage esclusivo per ognuna delle eventuali due unità immobiliari.

L'unità immobiliare è posta ad una quota pari a +1.15 m rispetto alla quota 0.00 m del piano stradale di accesso della corte ad uso esclusivo, mentre è posta ad una quota all'incirca pari a + 1.85 m rispetto alla quota 0.00 dell'ingresso condominiale.

Dal punto di vista del contesto viabile e geografico, l'immobile è inserito tra l'asse viario principale di valle (strada della Montagnola), e via Torresi che permette il raggiungimento dell'asse viario a scorrimento veloce centro/Baraccola. I collegamenti e i servizi pubblici di zona sono idonei e disponibili in gran numero.

Sono presenti diversi centri commerciali di zona oltreché le realtà scolastiche di ogni ordine e grado, a poca distanza, raggiungibili facilmente a piedi e con i mezzi pubblici.

L'immobile è situato in zona collinare, con esposizione principale a sud, con adeguata esposizione solare.

L'edificio è facente parte di un complesso edilizio articolato in due corpi di fabbrica indipendenti e perpendicolari tra loro. L'elevazione è di tre piani fuori terra, con un piano seminterrato destinato ai garage e cantine.

L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni '80 e si trova in uno stato di manutenzione discreto, con struttura in cemento armato. I prospetti esterni in mattoni a faccia vista e campiture intonacate sono in discreto stato di manutenzione.

La sua composizione vede al piano seminterrato le autorimesse, al piano rialzato gli uffici qui oggetto di stima e ai piani superiori (due) altre unità immobiliari a destinazione residenziale. La tamponatura esterna, muratura a cassa vuota, è isolata termicamente a mezzo di poliuretano espanso con mattoncino facciavista all'esterno.

Gli infissi sono in legno, con doppio vetro (vetrocamera) e tapparelle di chiusura esterna.

Non è presente né l'ascensore, né una qualsivoglia rampa esterna o interna che permetta l'accesso incondizionato e libero al piano terra per le persone diversamente abili.





Vista dell'immobile dall'alto



Vista dell'immobile dall'alto nel contesto del rione delle Grazie

#### **Conformità urbanistico-edilizia.**

La costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù della Concessione Edilizia n 113/1987 del 26/10/1987 riguardante la costruzione del fabbricato originario, intestata alla [redacted] e della successiva Variante alla Concessione Edilizia n 113/1987 del 18 Febbraio 1990 Prot. Gen: 53950 Prot. Part. Uff. Tecnico n. 1425/C (stessa intestataria), per il cambio di destinazione da residenziale ad ufficio.

A seguito della fine lavori è pervenuta l'Agibilità, rilasciata in data 11/07/1990.

Gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità, ma essendo antecedenti il 1990 ed avendo una certa datazione si ritiene che gli stessi debbano essere per la parte elettrica adeguati alla normativa vigente. Pertanto la situazione risulta conforme rispetto a quanto autorizzato, salvo verifiche e aggiornamenti alle norme attualmente vigenti.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STIME DI CONFRONTO

Si effettua una stima dell'immobile al finito, per decurtare poi i valori per la sua sistemazione (stanti gli interventi eventualmente necessari).

## STIMA DI RIFERIMENTO

Considerando quanto inserito come riferimento di costo nell'ambito della valutazione dell'Agenzia del Territorio alla Banca dati OMI al secondo semestre del 2020 per la zona Grazie del Comune di Ancona, si evidenziano i dati come riportato nella seguente scheda.



Considerando il valore di costo al mq delle abitazioni civili a destinazione residenziale nella zona con tipologia di abitazioni di tipo normale, pari a **1'200 euro/mq (media tra il valore minimo e il valore massimo)**, considerando che la superficie commerciale dell'u.i. consiste in **225 mq**, oltre all'archivio di 32 mq, tenuto conto dello stato conservativo dello stesso, dei coefficienti correttivi di stima connessi allo stato di conservazione e del livello di edilizia residenziale riconosciuto, si applicano le correzioni del valore come di seguito indicato.

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'.

La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale.

Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano i seguenti coefficienti correttivi di aumento o riduzione.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Tutte le superfici considerate, si intendono commerciali.

La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale.

Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano i seguenti coefficienti correttivi di aumento o riduzione:



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



EDIFICI CON ASCENSORE						
piano Terra e Rialzato	piano 1	piano 2	piano 3	tutti i piani dai 4 in su	ultimo piano	ultimo piano consiste in soffitta recuperata
coeff.	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,05



EDIFICI SENZA ASCENSORE						
piano Terra e Rialzato	piano 1	piano 2	piano 3	piano 4	piano 5	piano 6
coeff.	0,97	1,00	0,90	0,80	0,70	0,40

PERTINENZE						
cantine e solai inabitabili	taverne seminterrate in ville e villini	balconi scoperti	balconi coperti, logge, portici	verande	terrazze scoperte	terrazze coperte
coeff.	0,20	0,50	0,25	0,40	0,95	0,35

GIARDINO PRIVATO		(link ->) <b>MANSARDE - SOTTOTETTI - SOFFITTE</b>				
area = alla sup. comm. dell'abitazione	per la sola eccedenza	altezza media da 140 a 200 cm	altezza media inferiore a 220 cm	altezza media inferiore a 240 cm	altezza media inferiore a 270 cm	altezza media superiore a 270 cm
coeff.	0,10	0,02	0,40	0,55	0,70	0,85



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PARCHEGGI - SOSTA AUTO					
parcheggio in strada: impossibile		parcheggio in strada: Alta difficoltà		parcheggio in strada: Facile	
piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù	piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù	piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù
Box auto - Garage	1,70	1,45	1,45	1,15	0,90
Posti auto privati Coperti	1,15	1,00	0,90	0,80	0,62
Posti auto privati Scoperti	1,00	—	0,75	—	0,45

MAGAZZINI - LABORATORI - CON ANNESSI DEPOSITI		
posizione dei locali principali	locali principali	deposito sotto il piano pavimento
Livello piano terra	0,90	0,65
Livello seminterrato con accesso carrai	0,88	0,60
Livello seminterrato con accesso solo da scale	0,67	0,45
Piano interrato con aria condizion.	0,70	0,35

Per quanto concerne invece l'età dell'immobile (riferendosi all'epoca di costruzione) si terrà in conto di quanto segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



		STATO DELL'IMMOBILE			
ETA' EDIFICIO	QUALIFICA	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo
21 - 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	—	—	—	—

ne deriva una valutazione complessiva come di seguito indicata:

#### VALORI DI ANALISI

- superficie commerciale UFFICIO	225,00 mq
- coefficiente correttivo dello stato dell'immobile e della vetustà	0,75
- coefficiente correttivo connesso al livello del piano	0,97
- superficie commerciale aree SCOPERTE corte esclusiva – posti auto scoperti	106,00 mq
- coefficiente correttivo connesso alle pertinenze accessorie	0,45
- prezzo medio di riferimento	1'200,00 €/mq

#### RISULTATI DI STIMA

##### Valore minimo UFFICIO

- valore unitario corretto di stima	$1'200,00 \times 0,75 \times 0,97 = 873,00 \text{ €/mq}$
- Valore di stima ufficio	$[225,00 + 106,00 \times 0,45] \times 873,00 = 238'067,10 \text{ €}$

Si reputa un **valore congruo** tale valore medio tra i due valori massimo e minimo di riferimento, e pertanto con arrotondamento pari a circa **238'000,00 €**

A tale valore va certamente decurtato il valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i. oltreché il valore di tutte le prestazioni tecniche, degli oneri concessori e di ogni spesa per l'ottenimento dell'agibilità.

#### Valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i.

Il costo di adeguamento e manutenzione riguarda:

- Sostituzione di alcuni infissi interni;
- Sostituzione di alcune parti di infissi esterni danneggiati;
- Tinteggiature interne;
- Fornitura e posa in opera di recinzione in metallo e di parapetti laddove necessari, a definizione dell'area privata, ivi compreso il cancello di ingresso diretto all'esterno, con modifica parziale dell'impianto elettrico, sfruttando per quanto possibile la predisposizione presente, ivi compresa l'installazione di un comando di apertura mancante;

**Costo stimato pari a circa € 10'000,00 oltre oneri di legge.**

#### Spese necessarie per ottenere l'abitabilità dal comune

Il procedimento per ottenere l'abitabilità richiede diverse documentazioni dipendenti dal regolamento edilizio comunale. È necessaria la seguente documentazione:

- attestato di prestazione energetica (APE) con relativa relazione sul rispetto della legge ex 10/91: è necessario per ogni singola unità immobiliare.

Si ipotizza quindi una spesa per l'adempimento di tali pratiche pari a un valore di circa 800,00 euro oltre oneri di legge.

#### RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO

##### 1. UFFICIO LETT. A – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 43 MAPP. 181 SUB 31

Valore reputato congruo (valore minimo di 1'700 euro/mq) a scapito di costi di adattamento e completamento dell'immobile, costi di pratiche di sanatoria per le difformità presenti e conseguente pratica di agibilità, con ogni onere connesso, pari a:

**238'000,00 € - 10'000,00 € = 228'000,00 €**





## GARAGE connesso all'immobile ufficio

**SCHEDA AREA DI INTERESSE** GARAGE IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE  
VIA CARISIO CIAVARINI N. 5 - COMUNE DI ANCONA

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di Ancona.

Provincia	Catasto fabbricati								
ANCONA	A271								
Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Proprietà' per 1/1	ANCONA	43	181	23	C/6	2	17 mq	19 mq	Euro:4.400,21

### Unità immobiliare

**Piano di accesso** piano interrato (condominio)  
**Palazzina** CONDOMINIO RESIDENZIALE

### DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'autorimessa, situata al piano seminterrato, risulta bene accessibile attraverso l'uso di una rampa condominiale con accesso diretto dalla strada.

Al momento del sopralluogo l'autorimessa si presentava in stato discreto: le pareti e i soffitti sono intonacati, è presente la serranda di ingresso/chiusura del box. Sono presenti le dotazioni impiantistiche minime.

La ventilazione è affidata a una grata metallica sulla parete perimetrale, con un infisso a chiudere, con apertura a wasistas, in corrispondenza delle pertinenze comuni e private a corte.

Su alcune pareti e su alcune parti dell'intradosso del solaio al piano interrato sono riscontrabili macchie di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni; È presente la porta di chiusura in lamiera di tipo basculante, ad apertura manuale e non è presente il motore per l'apertura automatica.

### STIME DI CONFRONTO

Si effettua una stima dell'immobile al finito, per decurtare poi i valori per la sua sistemazione (stanti gli interventi necessari).

### STIMA DI RIFERIMENTO

Considerando quanto inserito come riferimento di costo nell'ambito della valutazione dell'Agenzia del Territorio alla Banca dati OMI al secondo semestre del 2020 per la zona Grazie del Comune di Ancona, si evidenziano i dati come riportato nella seguente scheda.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1150	L	5,5	7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	950	L	5,3	6,9	N
<b>Box</b>	<b>Normale</b>	<b>450</b>	<b>570</b>	<b>L</b>	<b>5,1</b>	<b>7,4</b>	<b>N</b>
Ville e Villini	Normale	1250	1700	L	7,7	11,1	N

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerando il valore di costo al mq del box auto, pari a **510 euro/mq (media tra il valore minimo e il valore massimo)**, considerando che la superficie commerciale del box consiste in **19 mq**, tenuto conto dello stato conservativo dello stesso, dei coefficienti correttivi di stima connessi allo stato di conservazione e del livello di edilizia residenziale riconosciuto, al livello del piano garage (1° interrato) e al livello di facilità di parcheggio su strada relativamente facile, secondo gli schemi tabellari qui di seguito riportati,

ETA' EDIFICIO	QUALIFICA	STATO DELL'IMMOBILE			
		Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo
21 - 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	—	—	—	—

PARCHEGGI - SOSTA AUTO						
parcheggio in strada: Impossibile		parcheggio in strada: Alta difficoltà		parcheggio in strada: Facile		
piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù	piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù	piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù	
Box auto - Garage	1,70	1,45	1,45	1,15	0,90	0,80
Posti auto privati Coperti	1,15	1,00	0,90	0,80	0,62	0,57
Posti auto privati Scoperti	1,00	—	0,75	—	0,45	—

ne deriva una valutazione complessiva come di seguito indicata:

#### VALORI DI ANALISI

- superficie commerciale 19 mq
- prezzo medio di riferimento 510,00 €/mq
- coefficiente correttivo dello stato dell'immobile e della vetustà 0,75
- coefficiente correttivo connesso al livello del piano garage (piano terra) e al livello di facilità di parcheggio su strada relativamente facile 0,90

#### RISULTATI DI STIMA

- valore unitario corretto di stima  $510,00 \times 0,75 \times 0,9 = 344,25 \text{ €/mq}$
- Valore di stima  $19 \times 344,25 = 6'540,75\text{€}$



Si reputa un **valore congruo** tale valore medio tra i due valori massimo e minimo di riferimento, e pertanto con arrotondamento pari a circa **6'500,00 €**

A tale valore non va decurtato nessun valore di adeguamento e manutenzione del box auto, in quanto del suo stato è stato tenuto conto nella valutazione.



**RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO**

**2. AUTORIMESSA – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 43 MAPP. 181 SUB 23**

Valore reputato congruo, a scomputo di eventuali costi di manutenzione dell'immobile, pari a:

**6'500,00 €**





## CONCLUSIONI

In riferimento alla perizia di stima di immobili, si indicano i valori finali, riassunti di seguito in elenco, in aggiornamento ai valori ricavati precedentemente.

### UNITÀ IMMOBILIARI

Per le aree la valutazione effettuata a seguito di attento e analitico sopralluogo porta ad un valore complessivo così determinato per singolo immobile:

#### **RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO IMMOBILE a UFFICIO**

##### **1. UFFICIO LETT. A – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 43 MAPP. 181 SUB 31**

Valore reputato congruo pari a:

**228'000,00 €**

#### **RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO GARAGE di pertinenza ufficio**

##### **1. AUTORIMESSA – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 43 MAPP. 181 SUB 23**

Valore reputato congruo pari a:

**6'500,00 €**

Con ciò ritengo di avere esaurientemente risposto ai quesiti propostomi e resto a disposizione per eventuali chiarimenti. Si allegano la documentazione catastale e l'ispezione ipotecaria eseguita sugli immobili.

Ancona li OTTOBRE 2021

Il tecnico

Ing. Domenico LAMURA

**Dot. Ing. Domenico LAMURA**

Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1981

*[Faint handwritten mark]*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

