



Rg2405  
2014

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

*[Firma]*

**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 Brecce Bianche 75 A-B - 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 Ciavanni 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.

- 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. UNITA' IMMOBILIARE USO UFFICIO – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 96 MAPP. 511 SUB 3 – cat. A/10 – classe U – consistenza 5,5 vani – superficie catastale 133 mq – rendita euro 2.556,46

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.

#### Unità residenziale ad uso ufficio di via Breccie Bianche n. 75 Ancona:

L' **UFFICIO** ha una superficie complessiva di mq 133 suddivisa in due locali contigui comunicanti, con due ingressi direttamente dall'esterno, posto al piano seminterrato di un fabbricato di due piani (piano seminterrato e piano terra).

### STATO DI POSSESSO

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

### PRATICHE EDILIZIE

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. 97/1979 del 26.10.1987 - intestataria [REDACTED]

### 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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 Uf = 0,6 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 Uf 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 Uf = Ufe prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando Ufe è superiore all'indice Uf prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68; in caso contrario l'indice Uf 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 CPI5 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 o vani in un fabbricato già esistente) che eccedono la configurazione planialtimetrica dell'edificio stesso.

Per tali interventi la conferma dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Ufe) e 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 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16Bv)"**

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, o scarsamente integrata con l'ambiente circostante e con edifici indifferenti rispetto all'impianto stradale

a) Normativa funzionale

Usi previsti U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11,

U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bvo, U4/17, U4/18,

U4/19, U4/20, U5/1

Z S I

Zone terziarie e direzionali esistenti

Usi previsti U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 1,00 mq/mq

Altezza massima H = 14,00 ml

Zone artigianali ed industriali esistenti

Usi previsti U3/1, U4/10, U4/11

Indice di utilizzazione fondiaria Uf (in caso di demolizione e ricostruzione) = Ufe

Altezza massima H (in caso di demolizione e ricostruzione) = pari all'esistente

Prescrizioni specifiche

Per le unità abitative con uso residenziale, regolarmente autorizzate, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali

È consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SLU complessiva dell'intera unità immobiliare

b) Categorie principali di intervento. Come specificato nelle tavole di progetto 7J e 7K; si applica inoltre la modalità di



intervento ambientale AM3.

c) Parametri urbanistici ed edilizi: In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:  
- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,90$  mq/mq.  
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

d) Prescrizioni specifiche:

d1) [...] omissis

d2) Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani Urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, vale quanto specificato al precedente art. 3 delle presenti norme.

Nel perimetro dell'area di intervento del nuovo quartiere Q2A, specificatamente indicato nella tavola 7K in scala 1:2.000, valgono le norme, le disposizioni e le previsioni di cui al piano particolareggiato adottato con delibera n. 681 del 28/03/1988, approvato con D.P.G.R. N. 6640 del 31/08/1990, successive varianti approvate con Delibera Consiliare n. 808 del 23/12/1996, con delibera Consiliare n. 153 del 18/12/2000 e con delibera Consiliare n. 95 del 07/07/2004. Il PPE Q2A di Montedago dovrà comunque, fino alla scadenza di validità, adeguare le sue previsioni alle varianti che saranno nel frattempo approvate e ricadenti all'interno del suo perimetro.

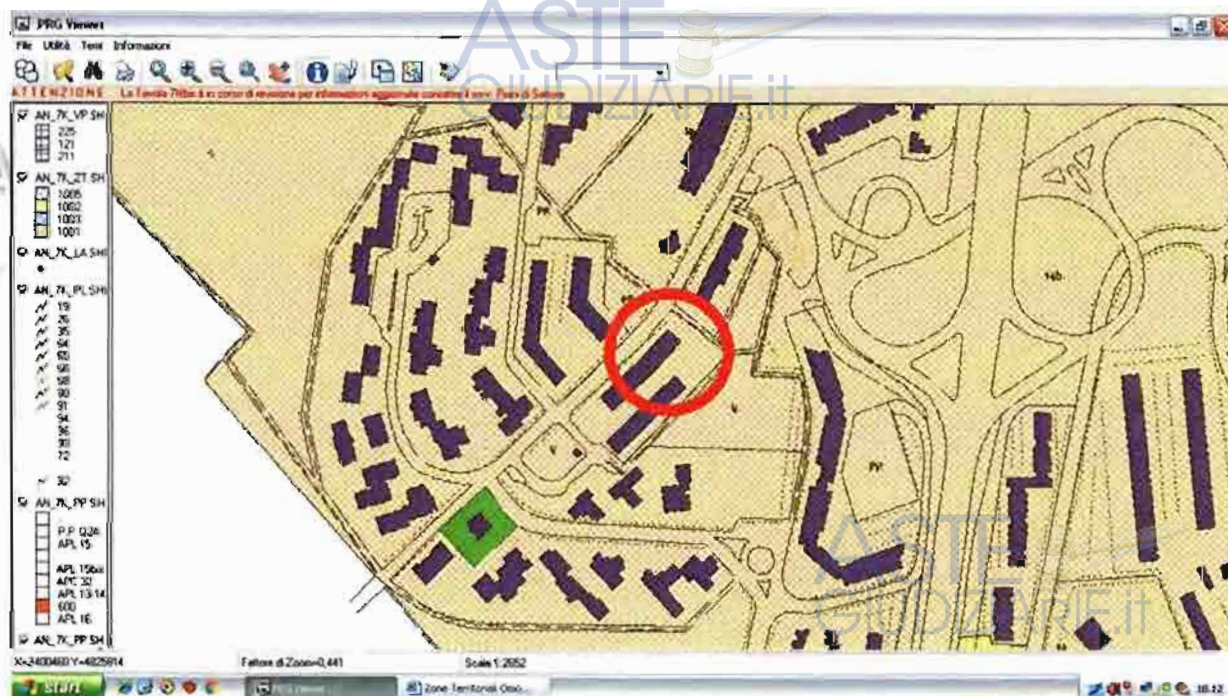
Per le aree comprese nel Piano Particolareggiato P.I.P. e perimetrato nelle Tavole 7N bis e 7K, si applica la normativa prevista dal Piano Particolareggiato P.I.P.

d3) [...] omissis

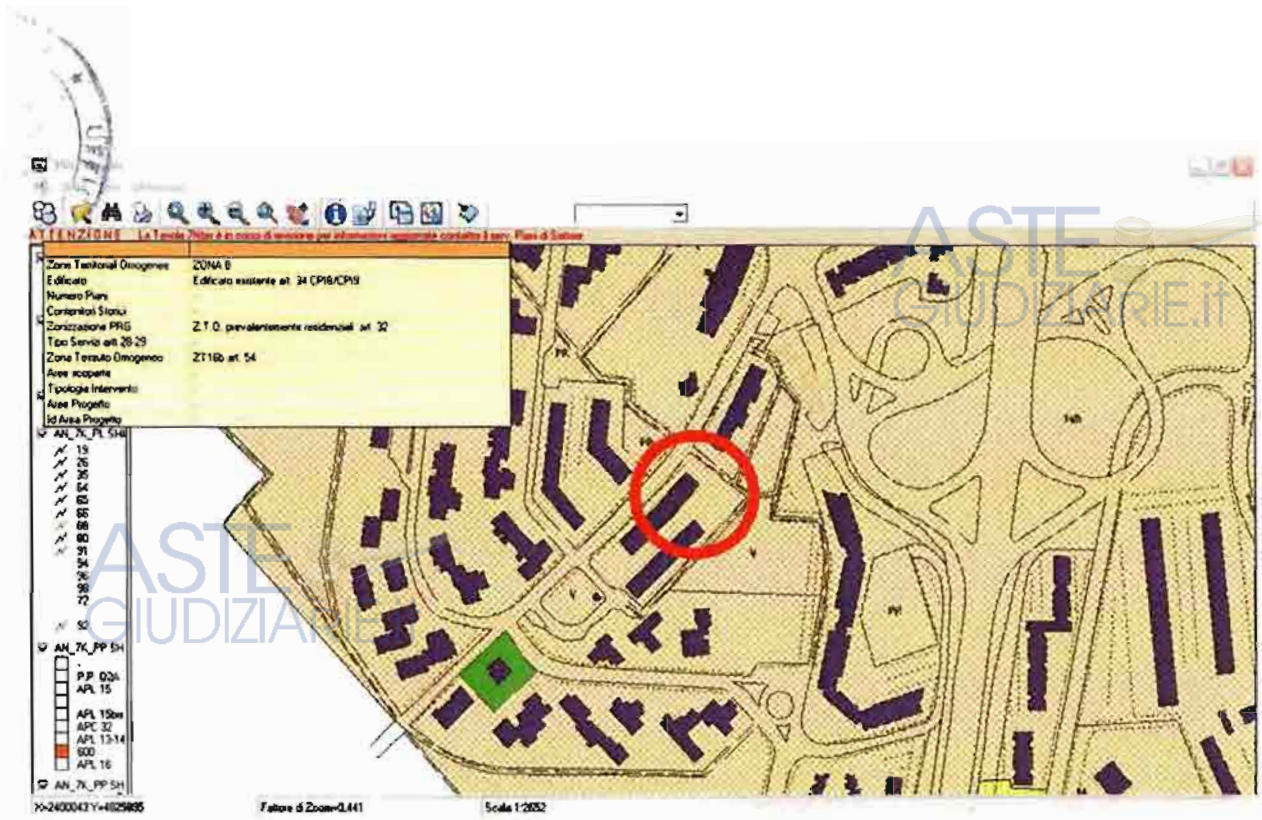
d4) [...] omissis

e) [...] omissis

Relativamente all'area si segnala di seguito quanto riportato nella TAVOLA di PRG estratta dal programma PRGViewer del Comune di Ancona, che evidenzia la destinazione d'uso dell'area e più nello specifico identifica gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione in cui si articolano le prescrizioni di piano per l'immobile.







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 6. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ANCONA – IMMOBILE TERZIARIO A UFFICIO

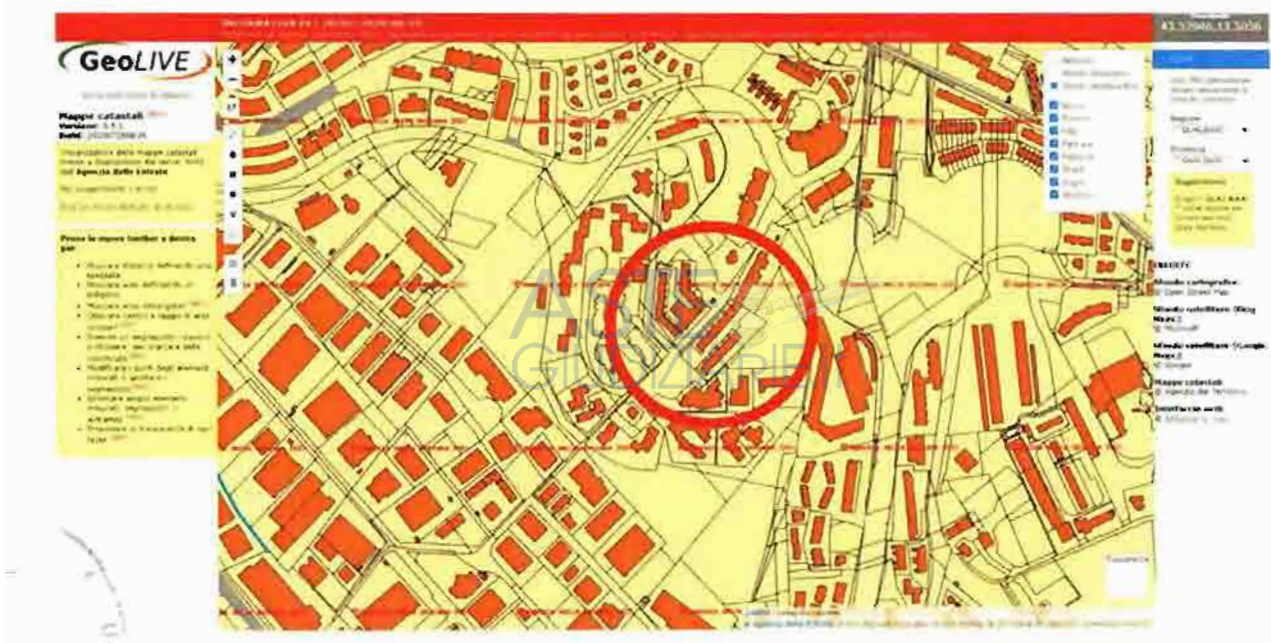
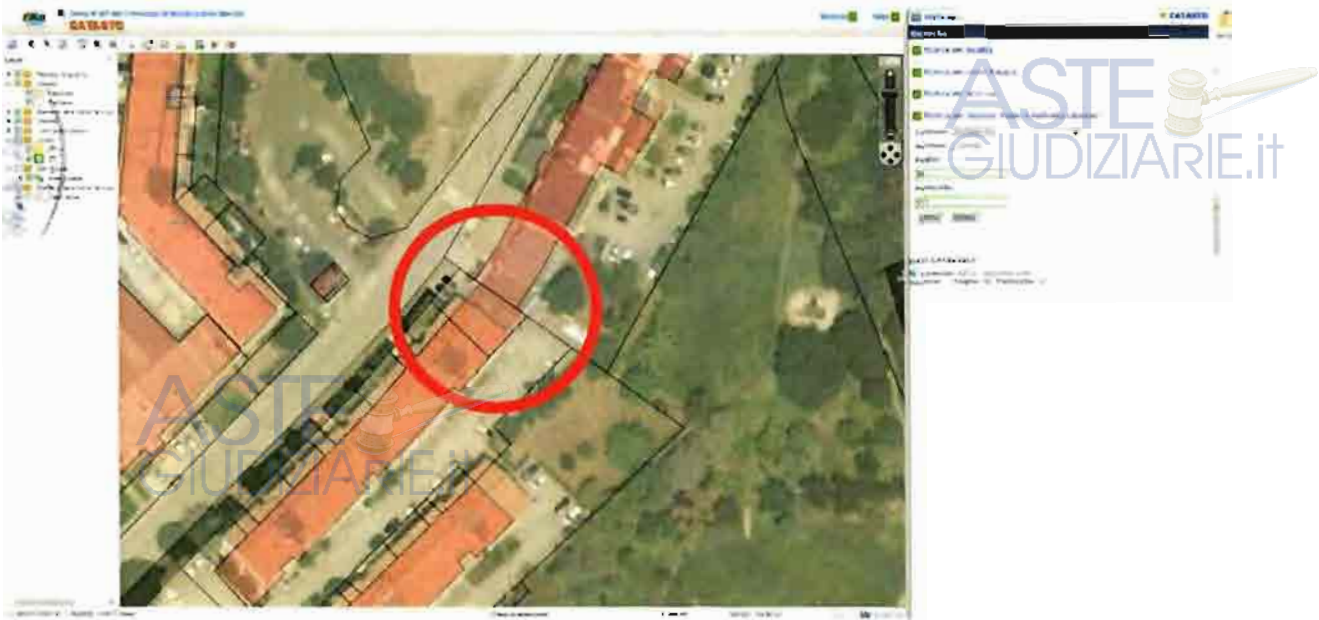
Viene valutata la seguente unità, ubicata in zona di ANCONA – VIA BRECCIE BIANCHE N.75A-75B;

Provincia            Catasto fabbricati  
ANCONA            A271

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Proprietà per 1/1	ANCONA	96	511	3	A/10	U	5,5 vani	133 mq	Euro:2.556,46







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Gli immobili più 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.

## IMMOBILE A UFFICIO NEL COMUNE DI ANCONA

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

1. AREA URBANA – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI ANCONA AL FOGLIO 96 MAPP. 511

### **Immobile sito in Ancona – via Brecce Bianche n. 75A-75B**

SCHEDA AREA DI INTERESSE Appartamento uso Ufficio – piano terra seminterrato

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Provincia ANCONA	Catasto fabbricati A271								
Titolarità	Comune	Foglio	Particell a	Sub	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Proprietà per 1/1	ANCONA	96	511	3	A/10	U	5,5 vani	133 mq	Euro:2.556,46

#### Unità immobiliare

Piano di accesso piano TERRA  
SEMINTERRATO

Palazzina CONDOMINIO RESIDENZIALE

#### DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE





Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare, sita al piano terra, ad uso ufficio, accessibile dall'esterno da una zona esterna condominiale, strada privata ad uso pubblico, in condominio con i fabbricati dirimpettai, che permette l'ingresso a mezzo di due porte-finestre.

Esso è situato al piano seminterrato di una parte del fabbricato in cemento armato, di due piani fuori terra.

L'edificio si sviluppa con due piani lato valle e un piano lato monte.

Sopra l'immobile oggetto di stima è presente un piano fuori terra, che affaccia sulla parte opposta direttamente sulla pubblica via, in corrispondenza di via delle Breccie Bianche 65, ove sono presenti alcune attività commerciali.

L'immobile oggetto di perizia si sviluppa completamente in seminterrato avendo un solo lato in affaccio sull'esterno.

Su questo lato oltre alle porte di ingresso sono presenti due finestre. Tutti gli infissi sono dotati di protezione ad inferriata antintrusione. Tale sistemazione caratterizza l'intero immobile di poca areazione ed illuminazione naturale diretta.



Fronte dell'edificio con vista sugli ingressi.

Il contesto è prevalentemente residenziale.

L'ufficio è suddiviso in due locali simili per condizioni generali. In entrambi i locali:

1. è possibile accedere direttamente dall'esterno tramite una porta-finestra vetrata, in alluminio
2. è presente un'ulteriore piccola finestra in alluminio (con griglia di protezione)
3. è presente un bagno non finestrato, dotato di un piccolo antibagno (non autorizzato).
4. L'ambiente è seminterrato

La numerazione civica riporta un numero 75A per l'ambiente entrando a sinistra e un numero 75B per l'ambiente entrando a destra. Essi non sono indipendenti tra loro, avendo una porta di collegamento interno nel tramezzo centrale.





Ambiente di cui al civico 75 A

Nell'ambiente di cui al 75 A (a sinistra) è presente un unico grande ambiente open space. Sulla parete antistante è addossato il bagno, con accesso dalla parete retrostante. Il bagno non è finestrato ma dotato di areazione artificiale. L'antibagno è realizzato con una piccola parete senza porte di separazione dall'ambiente open space.



*Zona della parte di ingresso dell'ambiente open space al civico 75 A*



*Vista della porta di collegamento e della zona di antibagno*



*Vista della parte retrostante dell'open space*

Ambiente di cui al civico 75 B

Nell'ambiente di cui al 75B (a destra) è presente una parete vetrata a tutta larghezza del locale che divide sostanzialmente la parte di ufficio in un open space di ingresso antistante e un open space chiuso retrostante. Tale parete (in profili di alluminio) oltre alla porta apribile ha alcune luci apribili a wasistass. Tale separazione, essendo removibile, si considera inadeguata alle norme di abitabilità. D'altronde essa non è stata autorizzata e dovrà pertanto semplicemente essere rimossa.



*Parete divisoria realizzata con infisso removibile*

Sulla parete antistante è addossato il bagno, con accesso dal lato in cui è presente la finestra. Il bagno non è finestrato ma dotato di areazione artificiale. L'antibagno è realizzato con una piccola parete senza porte di separazione dall'ambiente open space di ingresso.



*Vista dell'accesso dalla strada al civico 75 B*



*Vista della parete di fondo al civico 75 B*



*Vista della zona di antibagno e bagno*

Gli infissi sono in alluminio, con vetro singolo e tapparelle di chiusura esterna. È presente una griglia di protezione esterna fissa per le finestre e apribile per le porte di ingresso.



*Vista degli infissi*



*Vista della strada di ingresso condominiale tra i due edifici del condominio*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



L'immobile è situato in zona collinare, con esposizione principale a sud-est, con adeguata esposizione solare. Dal punto di vista del contesto viabile e geografico, l'immobile è inserito tra l'asse viario principale di valle della Baraccola, e la zona della cittadella universitaria di Montedago, con il collegamento 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'edificio è facente parte di un complesso edilizio articolato in due corpi di fabbrica indipendenti e paralleli tra loro. L'elevazione è di due piani fuori terra, con un piano seminterrato, oggetto di stima, e uno al piano terra destinato ad attività commerciali.



L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni '70 e si trova in uno stato di manutenzione discreto, con struttura in cemento armato. I prospetti esterni in superfici intonacate e sono in discreto stato di manutenzione.

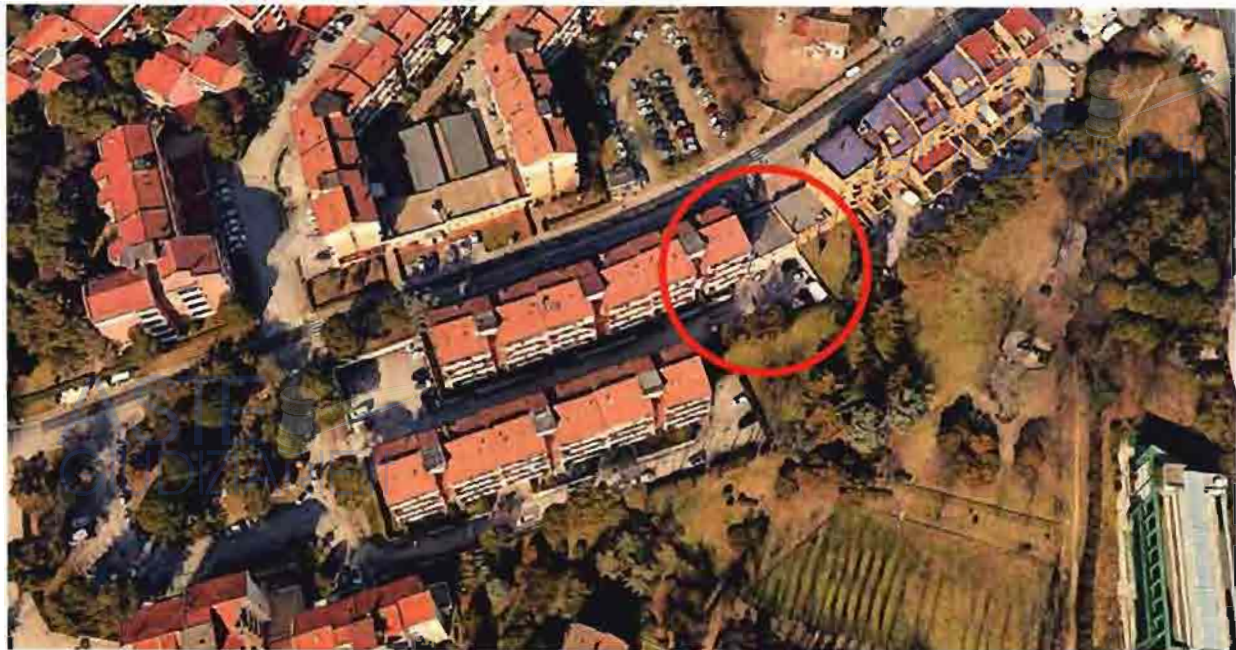
La tamponatura esterna è realizzata in muratura a cassa vuota.

L'edificio è accessibile per le persone diversamente abili, in quanto al piano terra con accesso libero diretto dall'esterno.



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





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



*Vista dell'immobile dall'alto*

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

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dei beni oggetto della stima:  
CONCESSIONE EDILIZIA N. 97/1979 del 26.10.1987 - intestatario [REDACTED]

Gli impianti sono certamente dotati di dichiarazione di conformità, ma essendo antecedenti al 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.

Stante le difformità interne relative alle tramezzature degli antibagni e delle partizioni (anche se removibili) occorre adeguare l'u.i. con piccole opere e comunque sanabili come previsto dalla normativa.

A seguito di tali opere e della sanatoria sarà possibile chiedere l'Agibilità.





## 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 Brecce Bianche del Comune di Ancona, si evidenziano i dati come riportato nella seguente scheda.

**agenzia Entrate** delle Finanze  
**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2  
Provincia: ANCONA  
Comune: ANCONA  
Fascia/zona: Periferica/BRECCIE BIANCHE,PASSO VARANO,MONTEDIAGO,PONTEROSSO  
Codice zona: 01  
Microzona: 6  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	800	1150	L	4	5,4	N
Uffici strutturati	Normale	1050	1300	L	4,6	6,0	N

Stampa

Legenda

Considerando il valore di costo al mq delle abitazioni civili a destinazione residenziale nella zona con tipologia di abitazioni di tipo normale, pari a **1'025 euro/mq (media tra il valore minimo e il valore massimo)**, considerando che la superficie commerciale dell'u.i. consiste in **130 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:





EDIFICI CON ASCENSORE						
piano Terra e Rialzato	piano 1	piano 2	piano 3	tutti i piani dal 4 in su	ultimo piano	ultimo piano consiste in soffitta recuperata

coeff. 0,90 0,94 0,96 0,98 1,00 1,05 0,98



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 0,55 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 0,20 0,35

GIARDINO PRIVATO		(link => <a href="#">MANSARDE - SOTTOTETTI - SOFFITTE</a> )				
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 1,00



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    —



**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 carrajo    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:

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	—	—	—	—

Viste le condizioni dell'immobile e data la caratteristica preponderante legata al fatto di essere un immobile seminterrato, si considera una valutazione complessiva che si attesta sui parametri minimi, come di seguito indicata:

#### VALORI DI ANALISI

- superficie commerciale UFFICIO		130,00 mq
- coefficiente correttivo dello stato dell'immobile e della vetust�		0,70
- coefficiente correttivo connesso al livello del piano		0,97
- prezzo minimo di riferimento		900,00 €/mq

#### RISULTATI DI STIMA

##### Valore minimo UFFICIO

- valore unitario corretto di stima	$900,00 \times 0,70 \times 0,97 =$	611,10 €/mq
- Valore di stima	$130,00 \times 611,10 =$	79'443,00 €

Si reputa un **valore congruo** tale valore medio tra i due valori massimo e minimo di riferimento, e pertanto con arrotondamento pari a circa **79'000,00 €**

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

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

Il costo di adeguamento e manutenzione riguarda:

- Sostituzione e rimozione di alcuni infissi;
- Tinteggiature;
- Modifica parziale dell'impianto elettrico, sfruttando per quanto possibile la predisposizione presente, ivi compresa l'installazione di ogni elemento mancante

**Costo stimato pari a circa € 9'000,00 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 1700 euro/mq) a scomputo di costi di adattamento e completamento dell'immobile, costi di pratiche di sanatoria per le difformit  presenti e conseguente pratica di agibilit , con ogni onere connesso, pari a:

$$79'000,00 \text{ €} - 9'000,00 \text{ €} = 70'000,00 \text{ €}$$



## CONCLUSIONI

In riferimento alla perizia di stima di immobili, si indica il valore finale.



### UNITÀ IMMOBILIARE

Per l'immobile la valutazione effettuata a seguito di attento e analitico sopralluogo porta ad un valore complessivo così determinato:

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

##### **1. UFFICIO – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 96 MAPP. 511 SUB 3**

Valore reputato congruo pari a:

**70'000,00 €**

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 lì ottobre 2021 - 25

Il tecnico

Ing. Domenico LAMURA

**Dott. Ing. Domenico LAMURA**

Ordine Ingegneri Prov di Ancona n. 1981

