

TRIBUNALE DI ANCONA

Seconda sezione civile

Ufficio Esecuzioni immobiliari



**ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 239/2015**

**Integrazione Perizia R.Es. 207/2015 - Perizia C.T.U.  
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**



- Parte ricorrente (creditore)  
Unicredit S.p.A.
- Parte debitore (Debitore)

All'ill. mo Giudice  
dell'Esecuzione Tribunale  
di Ancona Seconda  
sezione civile  
**Ufficio Esecuzioni**  
**Immobiliari**



**OGGETTO: Esecuzione immobiliare RG.Es. 239/2015**

( su istanza di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Formica)

#### **PREMESSA E DICHIARAZIONE CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Bargilli nato ad Ancona il 07/05/1970, C.F. BRGRRT70E07A271B, iscritto all'albo degli Ingegneri di Ancona e Provincia, n° iscrizione ordine A 2555, domiciliato a Sirolo - Via Manzoni, 2, nominato dal Dott.

Luca Zampetti, Giudice dell'Esecuzione (vedi allegato n.1) come consulente peritale d'ufficio-  
esecuzioni Immobiliari- Tribunale di Ancona, di redigere e di depositare l'integrazione peritale relativa  
alla stima dei beni della procedura n. 207/2015,



AVENDO RICEVUTO



# Ing. Roberto Bargilli

In data 08/03/2017 nomina di **consulente tecnico di ufficio** dal giudice dell'esecuzione Dr. Luca Zampetti, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. così elencati (vedi allegato n. 2):

1) **Unita' negoziale n. 1:**

immobile ( D/2-albergo/pensione) sita nel Comune di Ancona, Via Flaminia n.1, distinta al N.C.E.U. al **Foglio 36, particella 74, sub 17.**

2) **Unita' negoziale n. 2:**

immobile ( D/2-albergo/pensione) sita nel Comune di Ancona, Via Flaminia n. 4, distinta al N.C.E.U. al **Foglio 36, particella 74, sub 29.**

3) **Unita' negoziale n. 3:**

immobile ( D/2-albergo/pensione) sita nel Comune di Ancona, Via Flaminia n. 4, distinta al N.C.E.U. al **Foglio 36, particella 74, sub 39 e Foglio 36, particella 75; Foglio 36, particella 74, sub 41.**

4) **Unita' negoziale n. 4:**

immobile ( D/2-albergo/pensione) sita nel Comune di Ancona, Via Flaminia n. 4, distinta al N.C.E.U. al **Foglio 36, particella 74, sub 44;**

immobile ( A/3-Abitazione di tipo economico) sita nel Comune di Ancona, Via Flaminia n. 1, distinta al N.C.E.U. al **Foglio 36, particella 74, sub 9.**

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

## **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ci doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

### ACQUISIVA

Ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

**ALLEGATO 1:** Decreto nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati ;

**ALLEGATO 2:** Elenco stima unita' negoziali;

**ALLEGATO 3:** Istanza proroga accolta;

**ALLEGATO 4:** Documentazione fotografica;

# Ing. Roberto Bargilli

---

**ALLEGATO 5:** visure e planimetrie catastali **unità negoziale 1** : Foglio 36 mapp. 74 sub.17

**ALLEGATO 6** : visure e planimetrie catastali **unità negoziale 2** : Foglio 36 mapp. 74 sub.29

**ALLEGATO 7** : visure e planimetrie catastali **unità negoziale 3** : Foglio 36 mapp. 74 sub. 39 – 41;  
**Foglio 36 mapp. 75;**

**ALLEGATO 8** : visure e planimetrie catastali **unità negoziale 4** : Foglio 36 mapp. 74 sub. 9-44;

**ALLEGATO 9** : A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica e ricevuta trasmissione Regione Marche) **unità' negoziale n.1;** ( **Foglio 36, mapp. 74, sub.17**)

**ALLEGATO 10** : A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica e ricevuta trasmissione e ricevuta trasmissione Marche) **unità' negoziale 3** ( **Foglio 36, mapp. 74, sub.39**);

**ALLEGATO 11** : A.P.E. ( Attestato di Prestazione Energetica e ricevuta trasmissione Regione marche) **unità' negoziale n. 3;** ( **Foglio 36, mapp. 74, sub.41**);

**ALLEGATO 12** : A.P.E. ( Attestato di Prestazione Energetica e ricevuta trasmissione Regione Marche ) **unità' negoziale 4;** ( **Foglio 36, mapp. 74, sub. 9**);

**ALLEGATO 13** : A.P.E. ( Attestato di Prestazione Energetica e ricevuta trasmissione Regione Marche) **unità' negoziale n.4;** ( **Foglio 36, mapp. 74, sub. 44**);

**ALLEGATO 14** : ricevuta accesso atti presso Agenzia del territorio;

**ALLEGATO 15** : ricevuta accesso atti presso Ufficio provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare;

**ALLEGATO 16** : Relazione notarile;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



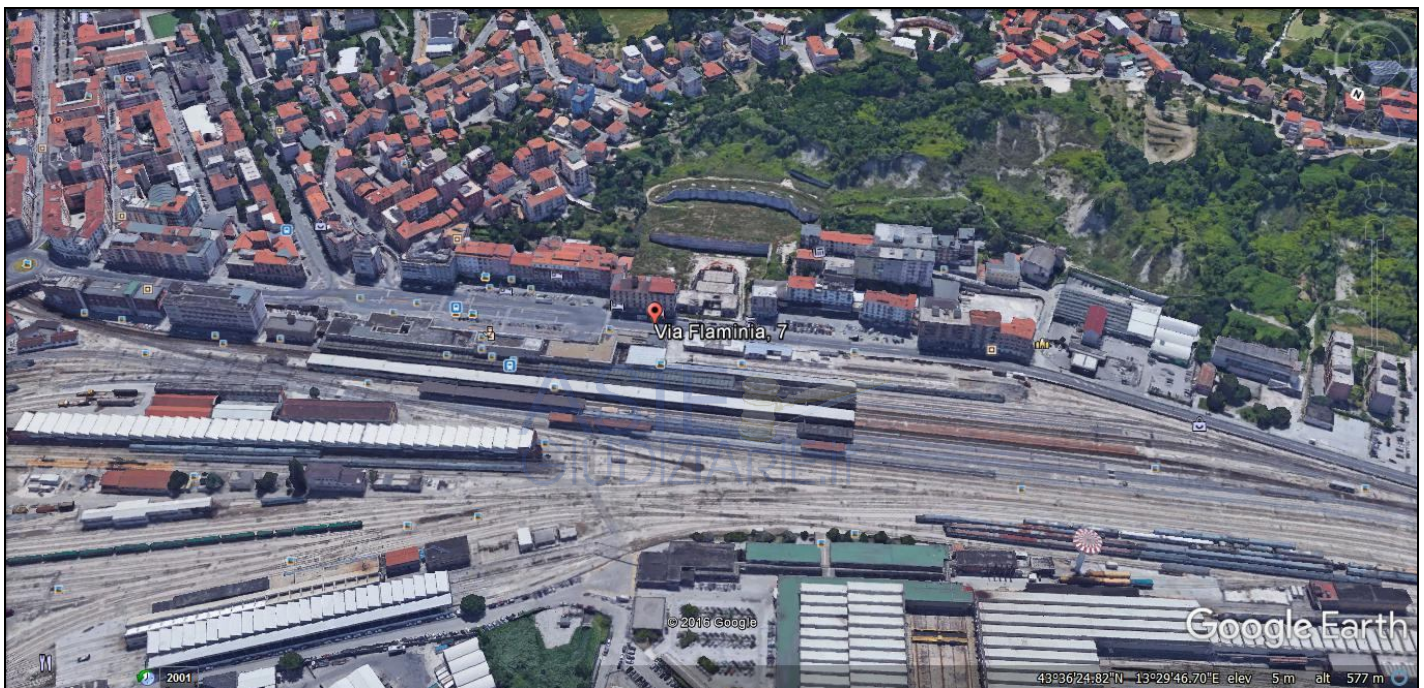


Figura n. 1 - Stralcio ripresa aerea con l'individuazione del complesso immobiliare oggetto della stima.

### **INTRODUZIONE**

Le finalità della presente stima sono quelle di quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa, onde consentire l'immissione nel mercato dello stesso.



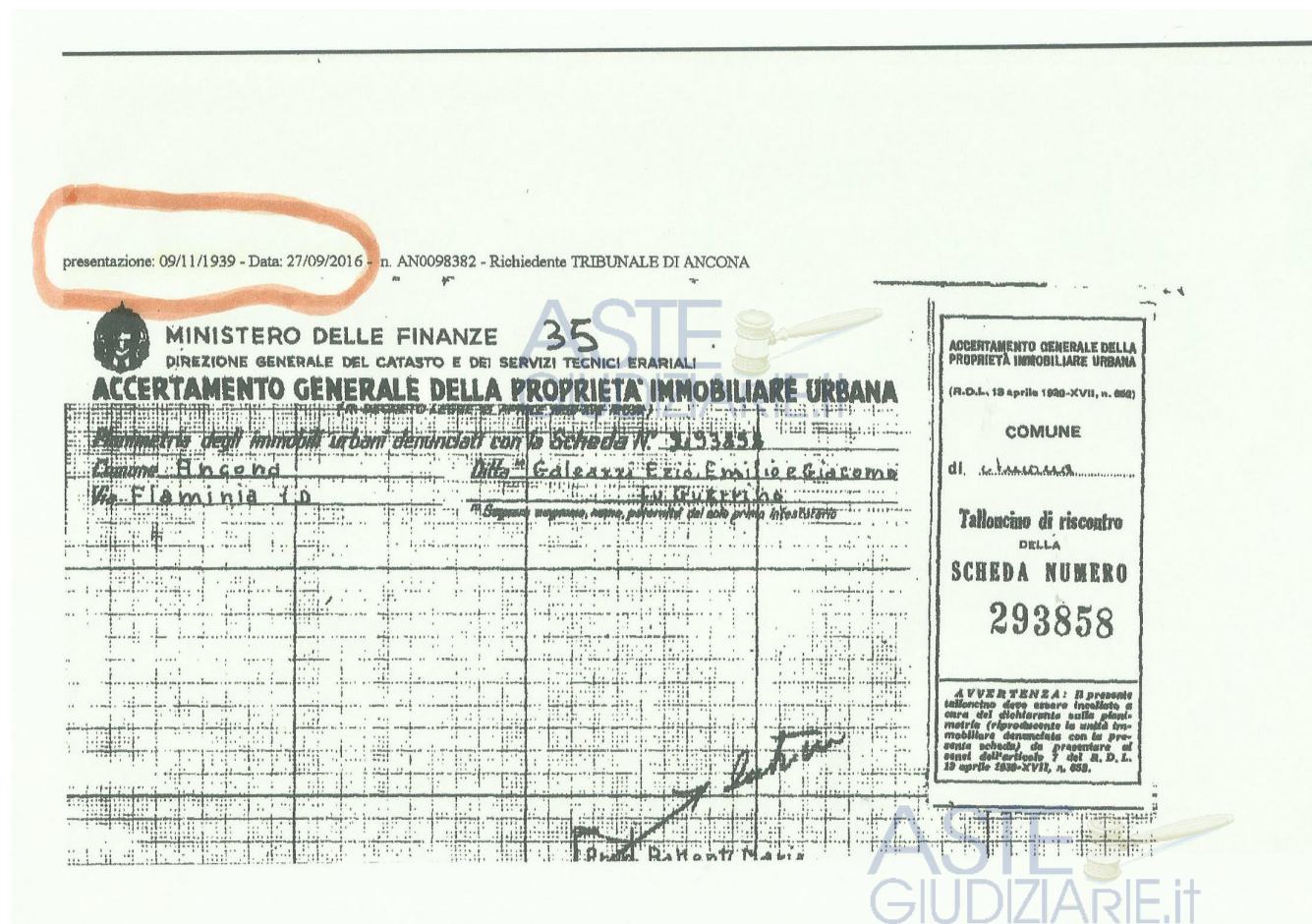


**PREMESSA**

I dati in oggetto della presente stima sono scaturiti da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati grafici presenti agli atti di questo ufficio, ed in particolar dalla dichiarazione di unità immobiliare dell'U.T.E. di Ancona.

**INDAGINI CATASTALI ED IMMOBILIARI**

Le indagini catastali e immobiliari, sono state effettuate sulla base degli atti in possesso mediante l'acquisizione cartacea personalmente ottenuta con accesso agli atti presso l'Agenzia dell'Entrate (U.T.E. - ex Ufficio Tecnico Erariale) di Ancona. Dalle visure catastali ricavate, si evince che la data dell'accatastamento dei due immobili non residenziali risale al 09/11/1939 come evidenziato nella foto seguente:



In quel periodo, prima della Legge n. 1150 sulla pianificazione territoriale del 17 agosto 1942, che rappresentava il primo piano urbanistico per quanto riguardava la disciplina e la gestione del territorio, non sussisteva l'obbligo di presentare autorizzazioni edilizie per costruzione di edifici, di qualsiasi tipo, e facendo un'accesso agli atti nel Comune di Ancona (vedi foto successiva), ho potuto riscontrare, l'inesistenza di alcun documento edilizio e urbanistico in merito all'immobile oggetto di perizia, sia per quanto riguarda la licenza edilizia che il certificato di agibilita'.



**PERIZIA DI STIMA** (Sopralluogo in data 04-03-2017)



## Premesse generali

In sede di sopralluogo è stato accertato e verificato nella consistenza il bene oggetto di stima. Il tutto corrisponde perfettamente alle piante allegate alla presente relazione.

## Oggetto della stima

Trattasi di unità immobiliare cat. D/2 (albergo/pensione); - **unità' negoziale n. 1**

Edificazione completata nel 1939.

Unità immobiliare ricettiva distinta al Catasto Fabbricati di Ancona al **Foglio n. 36 mapp. 74 sub. 17**, con una superficie utile lorda di mq 250,00.

Licenza edilizia e certificato di agibilità inesistenti in quanto la costruzione del fabbricato risale al 1939 e la prima Legge, che rappresentava il piano urbanistico per quanto riguardava la disciplina, la gestione e l'edificazione sul territorio, risale alla legge nazionale L.1150 del 17 agosto 1942.

## Collocazione urbanistica

Comune di Ancona (AN)

Le indagini urbanistiche, sono state effettuate mediante l'acquisizione dello stralcio della cartografia e della normativa tecnica di attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale, Zona territoriale omogenea ZTO 11 Art. 49 zona B Art. 34 Zona residenziale di completamento a bassa densità. CP10 (Normativa sull'edificio);

## Consistenza catastale

Comune di Ancona - N.C.E.U. Agenzia del Territorio di Ancona  
Foglio n. **36** Mapp. n. **74** sub. **17** Cat. D/2 - Via Flaminia, 1

## Descrizione sommaria e struttura del fabbricato

La stima in oggetto riguarda un unità immobiliare ad uso ricettivo – alberghiero, ubicato al terzo piano dello stabile con una superficie utile lorda totale di circa mq 250,00 . Il piano è composto da 8 camere con annesso bagno, una camera da letto senza bagno annesso e due ripostigli. L'immobile in oggetto, è ubicato in una zona centrale della città di Ancona, di proprietà in parte del Signor precisamente in via Flaminia n. 4, a due passi dalla stazione ferroviaria di Ancona, L'Unità ricettiva è distribuita sullo stabile già menzionato, sul terzo piano dell' complesso edilizio, con struttura in muratura portante di mattoni pieni, che risale alla fine degli anni 30, comprendente oltre



l'albergo di di proprietà , anche da alcuni locali commerciali siti sempre al piano terra dello stabile. L'accesso al locale avviene direttamente tramite la strada nazionale Via Flaminia. Il proprietario non è soggetto a spese condominiali.



## Composizione del bene oggetto di stima

Abitazione:

Il piano terzo è costituito da:

8 camere da letto con annesso bagno, una camera da letto senza bagno, due disimpegno e due ripostigli.



## Finiture in genere

Le finiture interne sono in buono stato, la qualità dei materiali è buona, pavimentazione e rivestimenti in gres ceramico, serramenti esterni in legno mono vetro.

## Impianti

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato, di potenza kw 220, installato nel 2012, alimentato da caldaia a gas-metano, (posta nella centrale termica esterna all'immobile)

Impianto termico con radiatori a ghisa.

Impianto idro-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda eseguito secondo le normative vigenti.

Impianto elettrico realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, (interruttore magneto termico tipo salvavita e messa a terra).

Impianto idrosanitario allacciato all'acquedotto comunale e correttamente dimensionato.



Sono altresì presenti : Impianto T.V., incassato nella muratura

**Grado di commerciabilità:** L'unità ricettiva ha una ottima commerciabilità, visto le sue caratteristiche, la sua struttura, la sua composizione, la sua ubicazione in una zona semicentrale, altamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi pubblici e relativi allacci.

## STIMA DELL' IMMOBILE (valore medio di mercato)

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato viene elaborata sulla base delle compravendite di Immobili confrontabili per caratteristiche, nonché da Informazioni di Tecnici ed operatori del settore praticanti in loco e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del grado di vetustà e dello stato di manutenzione.



## A – Stima a valore medio di mercato

Comprende il costo del terreno, l'incidenza per fondazioni, allacciamenti servizi, sistemazioni esterne e recinzioni, spese tecniche, oneri notarili, oneri di urbanizzazione e quanto altro necessario per ottenere autorizzazioni varie.

Valore comprensivo del terreno di pertinenza (esclusiva o meno – uso giardino o altro) :

Piano terzo = mq 250,00 x €mq. 2.000,00 = € 500.000,00

Per il calcolo della stima del deprezzamento maturato caratterizzato dal deperimento fisico, funzionale ed economico dell'immobile, oggetto di stima, l'ascrivente ha ritenuto opportuno applicare la formula del calcolo del deprezzamento lineare:

**$C_t = C \times (1 - t/n)$**  dove:

$C_t$  = valore del deprezzamento;

$C$  = costo dell'impianto, struttura, finiture;

$t$  = vetusta' dell'impianto, struttura, finiture;

$n$  = vita utile dell'impianto, struttura, finiture.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona si aggira circa sui € 1.300,00/mq. Gli impianti e la finiture sono state oggetto di ristrutturazione nel 2012, e quindi hanno una vetusta' di 5 anni, mentre la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetusta' coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1939.

Con il metodo di stima basato sul costo di costruzione "metodo cost Approach" stiliamo il seguente calcolo:

Costo dell'area = (10 – 25) % del valore dell'immobile ( visto che siamo in una zona B1, residenziale, applico il minimo, 10%) = 10% (€500.000,00) = 50.000 (a)

Costo di costruzione = €1.300,00/mq x 250,00 mq = € 325.000,00

Incidenza su costo di costruzione:

strutture	40%	(€ 325.000,00)	= €130.000,00
impianti	25%	(€ 325.000,00)	= €81.250,00
finiture	35%	(€ 325.000,00)	= €113.750,00

Deprezzamenti

strutture	130.000,00	( 1- 77/170)	= 71.117,65
impianti	81.250,00	( 1- 5/40)	= 71.093,75
finiture	113.750,00	( 1- 5/60)	= 104.270,83
<b>totale</b>			<b>= 246.482,23 (b)</b>



oneri di urbanizzazione = 7% € 325.000,00 = 22.750,00 (c)  
spese tecniche = 8% € 325.000,00 = 26.000,00 (d)  
utile del promotore = 10% € 325.000,00 = 32.500,00 (e)

Valore dell'immobile (A) = a + b + c + d + e = €377.732,23

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Centrale/RIONI ADRIATICO,PASSETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1450	2000	L	5,8	8,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



## Ing. Roberto Bargilli

- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Considerata la data di edificazione (escluso il primo anno) lo stato di conservazione generale, le finiture interne ed esterne e i lavori di manutenzione ordinaria che sono stati effettuati nel 2012 nell'unità immobiliare, è stato reputato equo applicare il coefficiente di vetustà del 75,54 %. Pertanto il valore risulterà decurtato di €122.267,77 pari quindi ad un valore attuale di €377.732,23 ( A ).

### B - Stima a valore di ricostruzione



Piano primo = mc 849,89 x € mc. 400,00 = € 339.959,00

incidenza terreno: 10 % del Valore medio di mercato (377.732,23) = € - 37.773,22

TOTALE = € 339.959,00 ( B )

VALORE ATTUALE DI PERIZIA (unita' negoziale n. 1) = € 358.846,00

(media dei due valori A e B arrotondata)



**PERIZIA DI STIMA** (Sopralluogo in data 04 -03-2015)



### Premesse generali

In sede di sopralluogo è stato accertato e verificato nella consistenza il bene oggetto di stima. Il tutto corrisponde perfettamente alle piante allegate alla presente relazione.

### Oggetto della stima



Trattasi di unità immobiliare cat. D/2 (albergo/pensione); - **unità' negoziale n. 2**

### Collocazione urbanistica

Comune di Ancona (AN)

Le indagini urbanistiche, sono state effettuate mediante l'acquisizione dello stralcio della cartografia e della normativa tecnica di attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale, Zona territoriale omogenea ZTO 11 Art. 49 zona B Art. 34 Zona residenziale di completamento a bassa densità. CP10 (Normativa sull'edificio);

### Consistenza catastale



Comune di Ancona - N.C.E.U. Agenzia del Territorio di Ancona  
**Foglio n. 36 Mapp. n. 74 sub. 29** Cat. D/2 - Via Flaminia, 4

### Composizione del bene oggetto di stima

Abitazione:

Il piano sesto è costituito da:

box sala macchine ascensore

(sala macchine ascensore di altezza h = 2,10 m con una superficie di circa mq 20,00.)



# Ing. Roberto Bargilli

## STIMA DELL' IMMOBILE (valore medio di mercato)

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato viene elaborata sulla base delle compravendite di Immobili confrontabili per caratteristiche, nonché da Informazioni di Tecnici ed operatori del settore praticanti in loco e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del grado di vetustà e dello stato di manutenzione.

### A – Stima a valore medio di mercato

Comprende il costo del terreno, l'incidenza per fondazioni, allacciamenti servizi, sistemazioni esterne e recinzioni, spese tecniche, oneri notarili, oneri di urbanizzazione e quanto altro necessario per ottenere autorizzazioni varie.

Valore comprensivo del terreno di pertinenza (esclusiva o meno – uso giardino o altro) :

piano sesto =  $19,76 \times \text{€mq. } 980,00 = \text{€}19.364,80$

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Centrale/RIONI ADRIATICO,PASSETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 4

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	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	1900	L	4,8	6,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	4,7	6,8	N
Abitazioni signorili	NORMALE	1700	2250	L	8	11,8	N
Box	NORMALE	740	980	L	6,2	9,2	N





Ing. Roberto Bargilli

---

VALORE ATTUALE DI PERIZIA (unita' negoziale n. 2) = €19.364,80



## **PERIZIA DI STIMA** (Sopralluogo in data 04-03-2017)



### **Premesse generali**

In sede di sopralluogo è stato accertato e verificato nella consistenza il bene oggetto di stima. Il tutto corrisponde perfettamente alle piante allegate alla presente relazione.

### **Oggetto della stima**

Trattasi di unità immobiliare cat. D/2 (albergo/pensione); - **unità' negoziale n. 3**



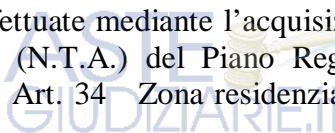
Edificazione completata nel 1939.

Licenza edilizia e certificato di agibilità inesistenti in quanto la costruzione del fabbricato risale al 1939 causa assenza leggi sulla pianificazione territoriale, in quanto la prima Legge risale alla Legge nazionale n. 1150 del 17 agosto 1942, che rappresentava il primo piano urbanistico per quanto riguardava la disciplina e l'edificazione sul territorio.

### **Collocazione urbanistica**

Comune di Ancona (AN)

Le indagini urbanistiche, sono state effettuate mediante l'acquisizione dello stralcio della cartografia e della normativa tecnica di attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale, Zona territoriale omogenea ZTO 11 Art. 49 zona B Art. 34 Zona residenziale di completamento a bassa densità. CP10 (Normativa sull'edificio);



### **Consistenza catastale**

Comune di Ancona - N.C.E.U. Agenzia dell'Entrate di Ancona

**Foglio n. 36 mapp. n. 74 sub. 39;** Cat. D/2 - Via Flaminia, 4

**Foglio n. 36 mapp. n. 75;**

### **Descrizione sommaria e struttura del fabbricato**

La stima in oggetto riguarda un unità immobiliare composta da due piani, piano terra e piano primo. Al piano terra è presente la hall, l'ingresso della struttura alberghiera che ci si accede direttamente da Via Flaminia ed è composto da una hall eda un bar, con una superficie utile lorda di mq 106,00, aventi altezza pari a mt 3,00 e attraverso un uscita nella parte posteriore, si accede, dopo aver superato una sottile striscia di corte condominiale, ad un altro locale, di superficie utile lorda di mq 127,70 composto da una lavanderia, tre magazzini, un vano tecnico centrale termica e un piccolo ripostiglio.

Al piano primo, sempre nel lato posteriore, attraverso una scala esterna, si arriva ad un altro locale composto da due lavanderie di altezza mt 2,27, di superficie utile lorda mq 98,16 e da un terrazzino di circa mq 20,00 calpestabili. L'immobile in oggetto, è ubicato in una zona centrale della città di



# Ing. Roberto Bargilli

Ancona, di proprietà del Signore  
stazione ferroviaria di Ancona.

precisamente in via Flaminia n. 4, a due passi dalla

Il proprietario è esente da spese condominiali.



## Composizione del bene oggetto di stima

il piano primo composto da:  
due lavanderie ed un terrazzo scoperto;

il piano terra composto da:  
una lavanderia, tre magazzini, un ripostiglio ed una centrale termica;  
una corte condominiale;  
una hall ed una sala bar;



## Finiture in genere

Le finiture interne sono in buono stato, la qualità dei materiali è buona, pavimentazione e rivestimenti in legno parquet per quanto riguarda la hall e pavimentazione in gres ceramico bianco per quanta riguarda la sala bar, serramenti esterni in alluminio vetro singolo nella sala hall e sala bar.

## Impianti

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato, di potenza kw 220, installato nel 2012, alimentato da caldaia a gas-metano, (posta nella centrale termica esterna all'immobile).

Presenza di un ventil convettore nella sala bar.

Impianto idro-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda eseguito secondo le normative vigenti.  
Impianto elettrico realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, (interruttore magnetotermico tipo salvavita e messa a terra).

Impianto idrosanitario allacciato all'acquedotto comunale e correttamente dimensionato.

Sono altresì presenti : Impianto T.V incassato nella muratura.

## STIMA DELL' IMMOBILE (valore medio di mercato)

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato viene elaborata sulla base delle compravendite di Immobili confrontabili per caratteristiche, nonché da Informazioni di Tecnici ed operatori del settore praticanti in loco e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del grado di vetustà e dello stato di manutenzione.



# Ing. Roberto Bargilli

A – Stima a valore medio di mercato

Comprende il costo del terreno, l'incidenza per fondazioni, allacciamenti servizi, sistemazioni esterne e recinzioni, spese tecniche, oneri notarili, oneri di urbanizzazione e quanto altro necessario per ottenere autorizzazioni varie.

Valore complessivo del terreno di pertinenza (esclusiva o meno – uso giardino o altro) :

Piano terra	= mq 127,70	x €mq. 1.050,00	= € 134.085,00
Piano terra (bar+hall.)	= mq 106,00	x €mq. 2.000,00	= € 212.000,00
Piano primo	= mq 98,16	x €mq. 1.050,00	= € 103.068,00
Piano terra (terrazzo)	= mq 20,00 x (25%)	x €mq. 2.000,00	= € 10.000,00
<b>Totale</b>	<b>= mq 336,86</b>		<b>= € 459.153,00</b>

Per il calcolo della stima del deprezzamento maturato caratterizzato dal deperimento fisico, funzionale ed economico dell'immobile, oggetto di stima, l'ascrivente ha ritenuto opportuno applicare la formula del calcolo del deprezzamento lineare:

**$C_t = C \times (1 - t/n)$**  dove:

$C_t$  = valore del deprezzamento;

$C$  = costo dell'impianto, struttura, finiture;

$t$  = vetusta' dell'impianto, struttura, finiture;

$n$  = vita utile dell'impianto, struttura, finiture.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona si aggira circa sui € 1.000,00/mq. Gli impianti e la finiture sono state oggetto di ristrutturazione nel 2012, e quindi hanno una vetusta' di 5 anni, mentre la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetustà coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1939.

Con il metodo di stima basato sul costo di costruzione "metodo cost Approach" stiliamo il seguente calcolo:

Costo dell'area = (10 – 25) % del valore dell'immobile ( visto che siamo in una zona B1, residenziale, applico il minimo, 10%) = 10% (€459.153,00) = 45.915,30 (a)

Costo di costruzione = €1.000,00/mq x 336,86 mq = € 336.860,00

Incidenza su costo di costruzione:

strutture	40%	(€ 336.860,00)	= €134.744,00
impianti	25%	(€ 336.860,00)	= €84.215,00
finiture	35%	(€ 336.860,00)	= €117.901,00

Deprezzamenti

strutture	134.744,00	(1- 77/170)	= 73.712,89
impianti	84.215,00	(1- 5/40)	= 73.688,12
finiture	117.901,00	(1- 5/60)	= 108.076,00





# Ing. Roberto Bargilli

totale = 255.477,01 (b)

oneri di urbanizzazione = 7% € 336.860,00 = 23.580,20 (c)  
spese tecniche = 8% € 336.860,00 = 26.949,00 (d)  
utile del promotore = 10% € 336.860,00 = 33.686,00 (e)  
totale = 84.215,20



Valore dell'immobile = a + b + c + d + e = € 385.607,51 (A)



## Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

**Provincia:** ANCONA

**Comune:** ANCONA

**Fascia/zona:** Centrale/RIONI ADRIATICO,PASSETTO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1050	L	3,5	5	N
Negozi	NORMALE	1350	2000	L	7,4	11,1	N

Considerata la data di edificazione (escluso il primo anno) lo stato di conservazione generale. le finiture interne ed esterne e i lavori di manutenzione straordinaria che sono stati effettuati nel 2012 nell'unità immobiliare, è stato reputato equo applicare il coefficiente di vetustà del 83,98 %. Pertanto il valore risulterà decurtato di €73.545,49 circa, pari quindi ad un valore attuale di €385.607,51 (A).



# Ing. Roberto Bargilli

---

B - Stima a valore di ricostruzione

Piano primo	= mc 264,98	x € mc. 250,00	= € 66.246,76
Piano terra	= mc 702,00	x € mc. 400,00	= € 280.800,00

incidenza terreno: 10 % del Valore medio di mercato (385.607,51) = € - 38.560,75

**TOTALE** = € 347.046,76 ( **B** )

**VALORE ATTUALE DI PERIZIA (unita' negoziale n. 3) = €366.327,00**

(media dei due valori A e B arrotondata)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PERIZIA DI STIMA** (Sopralluogo in data 04-03-2017)



### **Premesse generali**

In sede di sopralluogo, effettuato congiuntamente con la Parte Mutuataria, è stato accertato e verificato nella consistenza il bene oggetto di stima. Il tutto corrisponde perfettamente alle piante allegate alla presente relazione.



### **Oggetto della stima**

Trattasi di unità immobiliare cat. D/2 (albergo/pensione); - **unità' negoziale n. 3**

Edificazione completata nel 1939.

Licenza edilizia e certificato di agibilità inesistenti causa assenza leggi sulla pianificazione territoriale inesistenti in quanto la costruzione del fabbricato risale al 1939, e la prima Legge che riguardasse la disciplina nel costruire sul territorio fu la Legge nazionale L. 1150 del 17 agosto 1942, che rappresentava il primo piano urbanistico per quanto riguarda la pianificazione territoriale.

### **Collocazione urbanistica**

Comune di Ancona (AN)

Le indagini urbanistiche, sono state effettuate mediante l'acquisizione dello stralcio della cartografia e della normativa tecnica di attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale, Zona territoriale omogenea ZTO 11 Art. 49 zona B Art. 34 Zona residenziale di completamento a bassa densità. CP10 (Normativa sull'edificio);

### **Consistenza catastale**

Comune di Ancona - N.C.E.U. Agenzia dell'Entrate di Ancona  
**Foglio n. 36 Mapp. n. 74 sub. 41**, Cat. D/2 - Via Flaminia, 4

### **Descrizione sommaria e struttura del fabbricato**

La stima in oggetto riguarda un unità immobiliare negoziale composta da un piano soffitta, situato al quinto piano dello stabile, con una superficie utile lorda di mq 190,45, composto da n. 6 camere singole, di altezza media 2,60 m e al piano primo vi è la presenza di un terrazzo scoperto con pavimentazione in cotto, con una superficie utile di circa mq 26,00.





## Composizione del bene oggetto di stima

Unità ricettiva composta da un:

piano quinto costituito da un piano soffitta composta da n. 6 camere singole da letto;

piano primo da una terrazza scoperta;



## Finiture in genere

Le finiture interne sono in buono stato, la qualità dei materiali è buona, pavimentazione e rivestimenti in gres ceramico, serramenti esterni in legno mono vetro.

## Impianti

Impianto di riscaldamento centralizzato con potenza di kw 220,00 e produzione acqua calda sanitaria, alimentato da caldaia a gas-metano, (posta in centrale termica secondo le normative vigenti).

Impianto idro-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda eseguito secondo le normative vigenti.

Impianto elettrico realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, (interruttore magneto termico tipo salvavita e messa a terra).

Impianto idrosanitario allacciato all'acquedotto comunale e correttamente dimensionato.

Sono altresì presenti : Impianto T.V. incassato nella muratura.



**Grado di commerciabilità:** L'unità ricettiva negoziale ha una ottima commerciabilità, visto le sue caratteristiche, la sua struttura, la sua composizione, la sua ubicazione in una zona semicentrale, altamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi pubblici e relativi allacci.

Reddito in caso di locazione: €20.000 annue

## STIMA DELL' IMMOBILE (valore medio di mercato)

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato viene elaborata sulla base delle compravendite di Immobili confrontabili per caratteristiche, nonché da Informazioni di Tecnici ed operatori del settore praticanti in loco e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del grado di vetustà e dello stato di manutenzione.





# Ing. Roberto Bargilli

A – Stima a valore medio di mercato

Comprende il costo del terreno, l'incidenza per fondazioni, allacciamenti servizi, sistemazioni esterne e recinzioni, spese tecniche, oneri notarili, oneri di urbanizzazione e quanto altro necessario per ottenere autorizzazioni varie.

Valore comprensivo del terreno di pertinenza (esclusiva o meno – uso giardino o altro) :

Piano quinto	= mq 190,45	x (75%)	x €mq. 2.000,00	= € 285.675,00
Piano primo	= mq 26,00	x (25%)	x €mq. 2.000,00	= € 13.000,00
Totale	= mq 149,33			= € 298.675,00

Per il calcolo della stima del deprezzamento maturato caratterizzato dal deperimento fisico, funzionale ed economico dell'immobile, oggetto di stima, l'ascrivente ha ritenuto opportuno applicare la formula del calcolo del deprezzamento lineare:

$$C_t = C \times (1 - t/n) \text{ dove:}$$

$C_t$  = valore del deprezzamento;

$C$  = costo dell'impianto, struttura, finiture;

$t$  = vetusta' dell'impianto, struttura, finiture;

$n$  = vita utile dell'impianto, struttura, finiture.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona si aggira circa sui € 1.300,00/mq. Gli impianti e la finiture sono state oggetto di ristrutturazione nel 2012, e quindi hanno una vetusta' di 5 anni, mentre la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetusta' coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1939.

Con il metodo di stima basato sul costo di costruzione "metodo cost Approach" stiliamo il seguente calcolo:

Costo dell'area = (10 – 25) % del valore dell'immobile ( visto che siamo in una zona B1, residenziale, applico il minimo, 10%) = 10% (€298.675,00) = 29.867,50 (a)

Costo di costruzione = €1.300,00/mq x 149,33 mq = € 194.129,00

Incidenza su costo di costruzione:

strutture	40%	(€ 194.129,00)	= €77.651,60
impianti	25%	(€ 194.129,00)	= €48.532,25
finiture	35%	(€ 194.129,00)	= €67.945,15

Deprezamenti

strutture	77.651,60	( 1- 77/170)	= 42.479,99
impianti	48.532,25	( 1- 5/40)	= 42.465,72
finiture	67.945,15	( 1- 5/60)	= 62.283,05
totale			= 147.228,76 (b)



# Ing. Roberto Bargilli

oneri di urbanizzazione =	7%	€ 194.129,00	=	13.589,03	(c)
spese tecniche =	8%	€ 194.129,00	=	15.530,32	(d)
utile del promotore =	10%	€ 194.129,00	=	19.412,90	(e)
totale =			=	48.532,25	



Valore dell'immobile = **a + b + c + d + e** = € 225.628,51 (A)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Centrale/RIONI ADRIATICO,PASSETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1450	2000	L	5,8	8,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



# Ing. Roberto Bargilli

---

Considerata la data di edificazione (escluso il primo anno) lo stato di conservazione generale. le finiture interne ed esterne e i lavori di piccola manutenzione straordinaria che sono stati effettuati nel 2012 nell'unità immobiliare, è stato reputato equo applicare il coefficiente di vetustà del 75,54 %. Pertanto il valore risulterà decurtato di €73.046,49 circa, pari quindi ad un valore attuale di € 225.628,51 ( A ).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## B - Stima a valore di ricostruzione

Piano quinto = mc 564,07 x € mc. 360,00 = € 203.065,66

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

incidenza terreno: 10 % del Valore medio di mercato (225.628,51) = € - 22.562,85

TOTALE = € 203.065,66 ( B )

VALORE ATTUALE DI PERIZIA (unita' negoziale n. 3) = **€214.347,00**

(media dei due valori A e B arrotondata)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PERIZIA DI STIMA** (Sopralluogo in data **02-04-2015**)



### **Premesse generali**

In sede di sopralluogo, è stato accertato e verificato nella consistenza il bene oggetto di stima. Il tutto corrisponde perfettamente alle piante allegate alla presente relazione.

### **Oggetto della stima**



Trattasi di unità immobiliare (cat. D/2 albergo/pensione); - **unità negoziale n. 4**

Edificazione completata nel 1939.

Unità immobiliare residenziale distinta al Catasto Fabbricati di Ancona al **Foglio n. 36 mapp. 74 sub. 44**, con una superficie utile lorda di mq 767,00.

Licenza edilizia e certificato di agibilità inesistenti in quanto la costruzione del fabbricato risale al 1939 e la prima Legge, che rappresentava il piano urbanistico per quanto riguardava la disciplina, la gestione e l'edificazione sul territorio, risale alla legge nazionale L. 1150 del 17 agosto 1942.

### **Collocazione urbanistica**

Comune di Ancona (AN)



Le indagini urbanistiche, sono state effettuate mediante l'acquisizione dello stralcio della cartografia e della normativa tecnica di attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale, Zona territoriale omogenea ZTO 11 Art. 49 zona B Art. 34 Zona residenziale di completamento a bassa densità. CP10 (Normativa sull'edificio);

### **Consistenza catastale**

Comune di Ancona - N.C.E.U. Agenzia del Territorio di Ancona  
Foglio n. 36 Mapp. n. 74 sub. 44 Cat. D/2 - Via Flaminia, 4

### **Descrizione sommaria e struttura del fabbricato**

La stima in oggetto riguarda un unità immobiliare ad uso ricettivo – alberghiero, composto da 5 piani fuori terra con una superficie utile lorda totale di mq 767,00 . Ogni piano è composto da delle camere con annesso bagno, collegate da un corridoio. L'immobile in oggetto, è ubicato in una zona centrale della città di Ancona, di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ precisamente in via Flaminia n. 4, a due passi dalla stazione ferroviaria di Ancona, in prossimità di piazza Rosselli.

L'Unità ricettiva è distribuita sullo stabile già menzionato, su cinque livelli fuori terra, con struttura in muratura portante di mattoni pieni, che risale alla fine degli anni 30, comprendente oltre l'albergo di proprietà \_\_\_\_\_, anche da alcuni locali commerciali siti sempre al piano terra dello stabile. L'accesso al locale avviene direttamente tramite la strada nazionale Via Flaminia.



Il proprietario non è soggetto a spese condominiali.

## Composizione del bene oggetto di stima

Unità ricettiva composta da un:

piano primo formato da: 10 camere da letto con annesso servizio igienico, due corridoi o disimpegni, un terrazzino coperto ed un ripostiglio;

piano secondo formato da 5 camere da letto con annesso servizio igienico, un corridoio, un disimpegno, ed un ripostiglio;

piano terzo formato da 4 camere da letto con annesso servizio igienico ed un corridoio;

piano quarto formato da 6 camere da letto con annesso servizio igienico, un corridoio, ed un ripostiglio;

piano quinto formato da 2 camere da letto con annesso servizio igienico, un camera da letto senza bagno, un ripostiglio ed un corridoio;

## Finiture in genere

Le finiture interne sono in ottimo stato, la qualità dei materiali è buona, pavimentazione e rivestimenti in gres ceramico, serramenti esterni in legno monovetro.

## Impianti

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato, di potenza kw 220, installato nel 2012, alimentato da caldaia a gas-metano, (posta nella centrale termica esterna all'immobile) con radiatori a ghisa.

Impianto idro-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda eseguito secondo le normative vigenti. Impianto elettrico realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, (interruttore magneto termico tipo salvavita e messa a terra).

Impianto idrosanitario allacciato all'acquedotto comunale e correttamente dimensionato.

Sono altresì presenti : Impianto T.V., incassato nella muratura.

**Grado di commerciabilità:** L'unità ricettiva ha una ottima commerciabilità, visto le sue caratteristiche, la sua struttura, la sua composizione, la sua ubicazione in una zona semicentrale, altamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi pubblici e relativi allacci.

Reddito in caso di locazione: €8.000,00 annue



## STIMA DELL' IMMOBILE (valore medio di mercato)

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato viene elaborata sulla base delle compravendite di Immobili confrontabili per caratteristiche, nonché da Informazioni di Tecnici ed operatori del settore praticanti in loco e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del grado di vetustà e dello stato di manutenzione.





A – Stima a valore medio di mercato

Comprende il costo del terreno, l'incidenza per fondazioni, allacciamenti servizi, sistemazioni esterne e recinzioni, spese tecniche, oneri notarili, oneri di urbanizzazione e quanto altro necessario per ottenere autorizzazioni varie.

Valore comprensivo del terreno di pertinenza (esclusiva o meno – uso giardino o altro) :

Piano primo	= mq 281,46	x €mq. 2.000,00	
Piano secondo	= mq 145,00	x €mq. 2.000,00	
Piano terzo	= mq 97,50	x €mq. 2.000,00	
Piano quarto	= mq 151,32	x €mq. 2.000,00	
Piano quinto	= mq 91,65	x €mq. 2.000,00	
	= mq 767,00	x €mq. 2.000,00	= € 1.534.000,00

Per il calcolo della stima del deprezzamento maturato caratterizzato dal deperimento fisico, funzionale ed economico dell'immobile, oggetto di stima, l'ascrivente ha ritenuto opportuno applicare la formula del calcolo del deprezzamento lineare:

$C_t = C \times (1 - t/n)$  dove:

$C_t$  = valore del deprezzamento;

$C$  = costo dell'impianto, struttura, finiture;

$t$  = vetusta' dell'impianto, struttura, finiture;

$n$  = vita utile dell'impianto, struttura, finiture.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona si aggira circa sui € 1.300,00/mq. Gli impianti e la finiture sono state oggetto di ristrutturazione nel 2012, e quindi hanno una vetusta' di 5 anni, mentre la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetusta' coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1939.

Con il metodo di stima basato sul costo di costruzione "metodo cost Approach" stiliamo il seguente calcolo:

Costo dell'area = (10 – 25) % del valore dell'immobile ( visto che siamo in una zona B1, residenziale, applico il minimo, 10%) = 10% (€1.534.000,00) = 153.400,00 (a)

Costo di costruzione = €1.300,00/mq x 767,00 mq = € 997.100,00

Incidenza su costo di costruzione:

strutture	40%	(€ 997.100,00) = €398.840,00
impianti	25%	(€ 997.100,00) = €249.275,00
finiture	35%	(€ 997.100,00) = €348.985,00

Deprezamenti



# Ing. Roberto Bargilli



strutture	398.840,00 ( 1- 77/170) =	218.188,94
impianti	249.275,00 ( 1- 5/40) =	218.115,63
finiture	348.985,00 ( 1- 5/60) =	319.902,92
totale		= 756.207,49 (b)

oneri di urbanizzazione =	7%	€ 997.100,00 =	69.797,00 (c)
spese tecniche =	8%	€ 997.100,00 =	79.768,00 (d)
utile del promotore =	10%	€ 997.100 =	99.710,00 (e)
totale =			= 249.275,00



Valore dell'immobile ( A ) = **a + b + c + d + e** = €1.158.882,49

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Centrale/RIONI ADRIATICO,PASSETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1450	<b>2000</b>	L	5,8	8,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.



# Ing. Roberto Bargilli

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerata la data di edificazione (escluso il primo anno) lo stato di conservazione generale, le finiture interne ed esterne e i lavori di manutenzione ordinaria che sono stati effettuati nel 2012 nell'unità immobiliare, è stato reputato equo applicare il coefficiente di vetustà del 75,54 %.

Pertanto il valore risulterà decurtato di € 375.117,51 circa, pari quindi ad un valore attuale di € 1.158.882,49 ( **A** ).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

B - Stima a valore di ricostruzione

Piano primo = mc 2.607,48 x € mc. 400,00 = € 1.042.994,24

incidenza terreno: 10 % del Valore medio di mercato (1.158.882,49) = € - 115.888,25

TOTALE = € 1.042.994,24 ( **B** )

VALORE ATTUALE DI PERIZIA (unita' negoziale n. 4) = **€1.100.938,00**

(media dei due valori A e B arrotondata)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PERIZIA DI STIMA** (Sopralluogo in data 04-05-2017)



## Premesse generali

In sede di sopralluogo, è stato accertato e verificato nella consistenza il bene oggetto di stima. Il tutto corrisponde perfettamente alle piante allegate alla presente relazione.

## Oggetto della stima

Trattasi di unità immobiliare cat. A/3 (abitazione di tipo economico) - **unità negoziale n. 4;**

Edificazione completata nel 1939.

Unità immobiliare residenziale distinta al Catasto Fabbricati di Ancona al **Foglio n. 36 mapp. 74 sub. 9**, con una superficie utile lorda di mq 84,60.

Licenza edilizia e certificato di agibilità inesistenti in quanto la costruzione del fabbricato risale al 1939 ed la prima Legge, che rappresentava il piano urbanistico per quanto riguardava la disciplina, la gestione e l'edificazione sul territorio, risale alla legge nazionale L.1150 del 17 agosto 1942.

## Collocazione urbanistica

Comune di Ancona (AN)

Le indagini urbanistiche, sono state effettuate mediante l'acquisizione dello stralcio della cartografia e della normativa tecnica di attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale, Zona territoriale omogenea ZTO 11 Art. 49 zona B Art. 34 Zona residenziale di completamento a bassa densità. CP10 (Normativa sull'edificio);

## Consistenza catastale

Comune di Ancona - N.C.E.U. Agenzia del Territorio di Ancona

Foglio n. 36 Mapp. n. 74 sub. 9 Cat. A/3 - Via Flaminia, 1

## Descrizione sommaria e struttura del fabbricato

La stima in oggetto riguarda l'unità immobiliare residenziale composta da un ingresso, una sala cucina, un corridoio, un bagno e due camere da letto, con una superficie utile lorda totale di mq 84,00. L'immobile in oggetto, è ubicato in una zona centrale della città di Ancona, di proprietà del Signore \_\_\_\_\_, precisamente in via Flaminia n. 1, a due passi dalla stazione ferroviaria di Ancona, in prossimità di Piazza Rosselli (ex Piazza Stazione).

E' situato al piano primo di un complesso edilizio di cinque piani fuori terra, con struttura in muratura portante di mattoni pieni, la cui edificazione risale alla fine degli anni 30, comprendente l'albergo di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ e da alcuni locali commerciali siti sempre al piano terra dello stabile.



# Ing. Roberto Bargilli

L'accesso al locale è sul lato del fabbricato prospiciente piazza Rosselli, che fa angolo con Via Flaminia. Il proprietario dell'unità immobiliare non è soggetto a spese condominiali.



## Composizione del bene oggetto di stima

Abitazione:

Il piano primo è costituito da:

un ingresso, una sala cucina, un bagno con servizio doccia, , un corridoio e due camere da letto.

## Finiture in genere



Le finiture interne sono in buono stato, la qualità dei materiali è buona, pavimentazione e rivestimenti in gres ceramico, serramenti esterni in legno mono vetro e persiane in legno di noce.

## Impianti

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato, alimentato da caldaia a gas-metano con potenza di kw 220, (posta in apposita centrale termica esterna al fabbricato) e radiatori in ghisa.

Presenza di un ventilconvettore nelle due camere da letto.

Impianto idro-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda eseguito secondo le normative vigenti.

Impianto elettrico realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, (interruttore magneto termico tipo salvavita e messa a terra).

Impianto idrosanitario allacciato all'acquedotto comunale e correttamente dimensionato.

Sono altresì presenti : Impianto T.V.,(incassato nella muratura).

**Grado di commerciabilità:** L'unità abitativa ha una buona commerciabilità, visto le sue caratteristiche, la sua struttura, la sua composizione, la sua ubicazione in una zona semicentrale, altamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi pubblici e relativi allacci.

Reddito in caso di locazione: €15.000,00 annue



STIMA DELL' IMMOBILE (valore medio di mercato)

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato viene elaborata sulla base delle compravendite di Immobili confrontabili per caratteristiche, nonché da Informazioni di Tecnici ed operatori del settore praticanti in loco e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del grado di vetustà e dello stato di manutenzione.



A – Stima a valore medio di mercato

Comprende il costo del terreno, l'incidenza per fondazioni, allacciamenti servizi, sistemazioni esterne e recinzioni, spese tecniche, oneri notarili, oneri di urbanizzazione e quanto altro necessario per ottenere autorizzazioni varie.

Valore comprensivo del terreno di pertinenza (esclusiva o meno – uso giardino o altro) :

Piano primo = mq 84,00 x €/mq. 1.600,00 = € 134.400,00

Per il calcolo della stima del deprezzamento maturato caratterizzato dal deperimento fisico, funzionale ed economico dell'immobile, oggetto di stima, l'ascrivente ha ritenuto opportuno applicare al formula del calcolo del deprezzamento lineare:

**Ct = C x (1 - t/n)** dove:

Ct = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetusta' dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura, finiture.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzioni della zona si aggira circa sui €1.000,00/mq. Gli impianti e la finiture sono state oggetto di manutenzioni ordinarie nel 2012, e quindi hanno una vetusta' di 5 anni, mentre la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetustà coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1939.

Con il metodo di stima basato sul costo di costruzione "metodo cost Approach" stiliamo il seguente calcolo:

Costo dell'area = (10 – 25) % del valore dell'immobile ( visto che siamo in una zona B1, residenziale di completamento, applico il minimo, 10%) = 10% (€134.400,00) = 13.440,00. **(a)**

Costo di costruzione = €1.000,00/mq. X 84,00 mq = € 84.000,00

Incidenza su costo di costruzione:

strutture 40% (€ 84.000,00) = €33.600,00

impianti 25% (€ 84.000,00) = €21.000,00





# Ing. Roberto Bargilli

finiture 35% (€ 84.000,00) = €29.400,00



## Deprezzamenti

strutture 33.600,00 ( 1- 77/170) = 18.381,17

impianti 21.000,00 ( 1- 5/40) = 18.375,00

finiture 29.400,00 ( 1- 5/60) = 26.950,00

totale = 63.706,00 (b)



oneri di urbanizzazione = 7% € 84.000,00= 5.880,00 (c)

spese tecniche = 8% € 84.000,00= 6.720,00 (d)

utile del promotore = 10% € 84.000,00= 8.400,00 (e)

Valore dell'immobile ( A ) = a + b + c + d + e = 98.146,00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

**Provincia:** ANCONA

**Comune:** ANCONA

**Fascia/zona:** Centrale/RIONI ADRIATICO,PASSETTO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale



# Ing. Roberto Bargilli

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min		Max		
Abitazioni civili	NORMALE	1550	1900	L	4,8	6,9	N	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	<b>1600</b>	L	4,7	6,8	N	
Abitazioni signorili	NORMALE	1700	2250	L	8	11,8	N	
Box	NORMALE	740	980	L	6,2	9,2	N	

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Considerata la data di edificazione (escluso il primo anno) lo stato di conservazione generale, le finiture interne ed esterne e i lavori di manutenzione straordinaria che sono stati effettuati nel 2012 nell'unità immobiliare, è stato reputato equo applicare il coefficiente di vetustà del 73 %. Pertanto il valore risulterà decurtato di €36.254,00 circa pari, quindi, ad un valore attuale di €98.146,00 ( A ).



# Ing. Roberto Bargilli

---

B - Stima a valore di ricostruzione

Piano primo = mc 304,59 x € mc. 290,00 = € 88.331,40  
incidenza terreno: 10 % del Valore medio di mercato ( 98.146,00 ) = € - 9.814,60

TOTALE = € 88.331,40 ( **B** )

VALORE ATTUALE DI PERIZIA (unita' negoziale n. 4) = **€93.239,00**

(media dei due valori A e B arrotondata)

DATA

31.05.2017

FIRMA

PROFESSIONISTA INCARICATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Roberto Bargilli

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT













**Indagini in sopralluogo**



Ing. Roberto Bargilli

---

F.to  
Ing. Roberto Bargilli  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

