

*Gelagna geom. Natale*



---

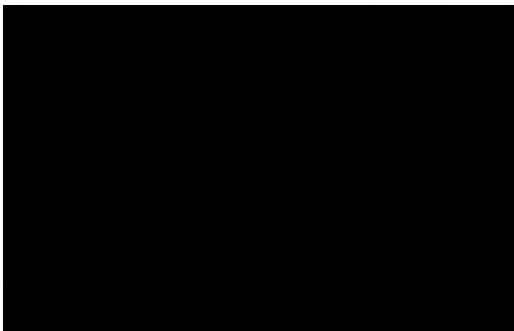
**FALLIMENTO**



(Fall. N. 241/1996 R.G.Fall. ex Tribunale di Camerino)

Perizia valutativa dell'immobile sito nel Comune di Ancona (AN)  
con ingressi da via della Loggia n. 5 e via della Catena 13; distinto in mappa al  
foglio 7 particella 157 sub 51 (ex sub 33), e sub 34

Castelraimondo li 05 febbraio 2020



**TRIBUNALE DI ANCONA**

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI STIMA**

**Oggetto:** Perizia valutativa dell'immobile sito nel Comune di Ancona (AN)  
Via della Loggia n. 5 e via della Catena 13; distinto in mappa al  
foglio 7 particella 157 sub 51 (ex sub 33), e sub 34  
(Fall. N. 241/1996 R.G.Fall. ex Tribunale di Camerino)

Il sottoscritto Geom. Natale Gelagna, residente a [REDACTED]  
con studio allo stesso indirizzo, iscritto all'albo dei Geometri di Camerino [REDACTED]  
nominato C.T.U. nella vertenza di cui all'oggetto, in data 17/05/2019, ha prestato giuramento  
in Castelraimondo presso il Curatore del Fallimento [REDACTED] e  
gli sono stati proposti i seguenti quesiti:

- 1) Descrivere il bene di cui in premessa, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n. civico);
- 2) Individuare catastalmente gli immobili indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;
- 3) Rilevare eventuali difformità catastali;
- 4) Accertare la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa);
- 5) Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato.

6) Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

7) Per il bene sub B) provveda solamente all'aggiornamento ed integrazione della perizia in atti.

Ad evasione dell'incarico conferitomi,

premesse

- di aver effettuato le opportune ispezioni, verifiche ed accertamenti presso il Dipartimento del Territorio di Ancona, e l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona;

- di aver visionato l'immobile oggetto della perizia, sito nel Comune di Ancona con ingressi da via della Loggia n. 5 e via della Catena 13, in data 24/07/2019 alla presenza del sig. [REDACTED] la quale mi ha accompagnato su tutti i locali oggetto della presente, ed a seguito delle informazioni assunte

risponde

ai quesiti posti dal C.F. come segue:

Quesito n° 1.

*1) Descrivere il bene di cui in premessa, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n. civico)*

Il bene da periziare, consiste in un appartamento sito al secondo piano e da un locale deposito-cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato situato nel centro storico del comune di Ancona zona di particolare pregio, nelle immediate vicinanze da piazza Del Plebiscito del teatro delle Muse, della chiesa romanica S. Maria delle Canne e del porto. tale edificio risulta tutelato come bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., e precisamente in via della Loggia n. 5 con ingresso anche da via della Catena n. 13. Confina con via della Loggia, via della Catena, vano scala e corte comune; mentre la cantina confina con corridoio comune, vano scala salvo altri.

L'abitazione è composta da ingresso-soggiorno tre stanze, angolo cottura, doppi servizi igienici e ripostigli su soppalco, accessibile tramite scala in legno; l'appartamento è accessibile oltre che dalla scala comune con accesso da via della Loggia n. 5 e via della Catena n. 13 anche da un ascensore interno comune. L'ingresso su via della Loggia n. 5 è posizionato al centro della bellissima facciata del fabbricato denominato **Palazzo Cresci**

*Antiqui*” su cui insistono sei bellissime arcate, di cui da una di esse si accede all’androne voltato che conduce sia alla corte comune che all’ingresso dei beni in oggetto.

Il grado di finitura interno è ottimo, le finiture esterne sono buone, come il grado di manutenzione, la posizione e le caratteristiche tipologiche dell’abitazione conferiscono una buona appetibilità commerciale.

L’immobile è dotato di tutti i servizi ed impianti civili, è abitabile e pienamente utilizzabile.

Il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, è costituito da struttura portante in pietra e mattoni, i solai, del bene in oggetto, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata, sono costituiti da travi in legno con sovrastante tavolato, mentre il soppalco è stato realizzato con travi in ferro verniciate e sovrastante tavolato, gli altri solai dell’intero immobile, sono stati eseguiti parte in legno e parte degli stessi in base alle informazioni reperite nel luogo, in latero-cemento; la copertura è a tetto con manto di coppi in cotto, i canali e pluviali sono in lamiera. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi di finestre e persiane sono in legno verniciate.

Le pareti interne sono in parte rivestite con piastrelle lasciate a vista e parte intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è costituita da parquet in legno e battiscopa in legno, mentre il pavimento della cucina, dei bagni ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

L’alloggio è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, dotato anche da videocitofono.

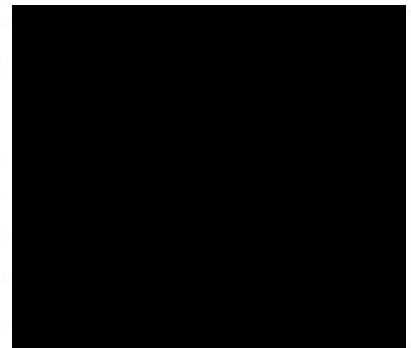
L’impianto termico è autonomo, a gas metano alimentato da una caldaia murale ubicata nella cucina con termosifoni parte in ghisa e parte in alluminio e termosifone scalda-salviette nel bagno.

Le porte interne sono parte a scrigno e parte ad ante in legno laccato, di buona qualità.

L’altezza interna dei locali principali è di ml. 3.60 mentre il locale accessorio è di ml 2.85.

Pertanto l’immobile è dotato di tutti i servizi ed impianti civili, è abitabile e pienamente utilizzabile.

Il vano uso cantina situato al piano terra della superficie catastale di mq 3, accessibile dal corridoio comune è dotato di una porta in ferro, per la finitura intera vi è un pavimento realizzato con piastrelle in ceramica ed è provvisto anche da un impianto elettrico realizzato su canaline in PVC.



Documentazione fotografica:



Foto 1



Foto 2



Foto 3

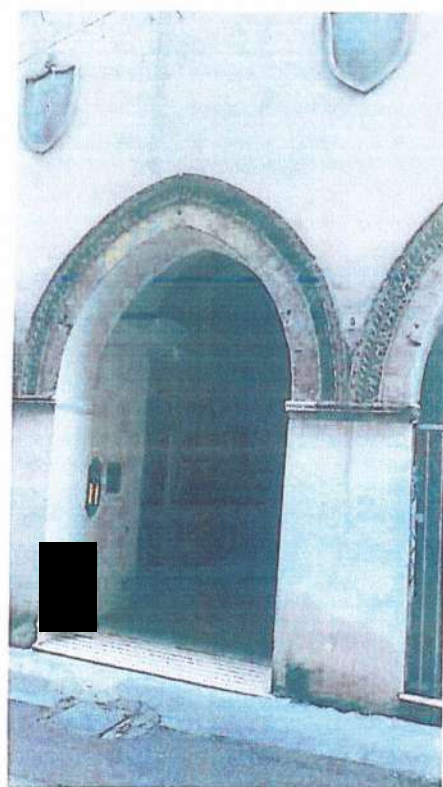


Foto 4

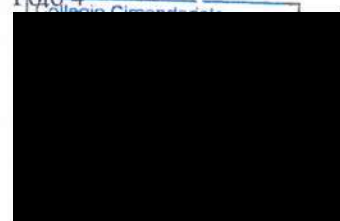




Foto 5

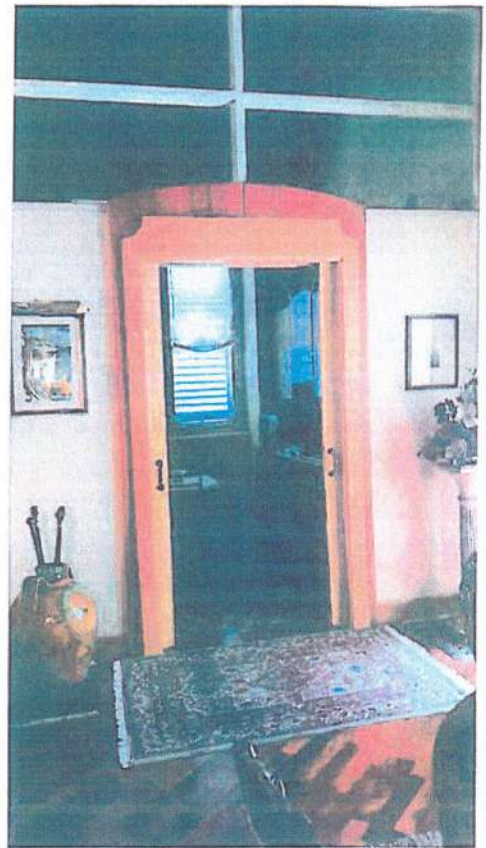


Foto6

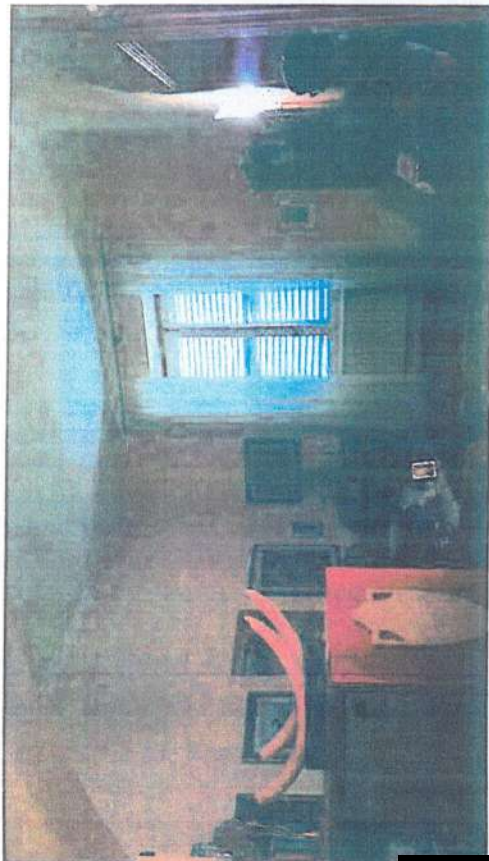


Foto7



Foto 8





Foto 9



Foto 10

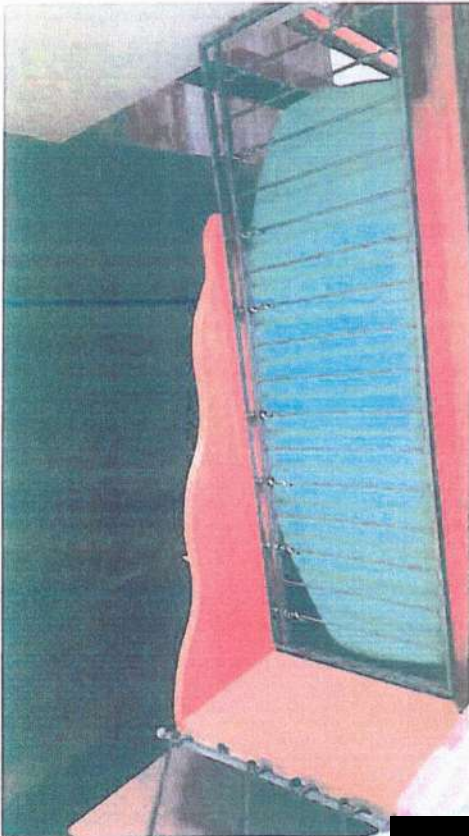


Foto 11

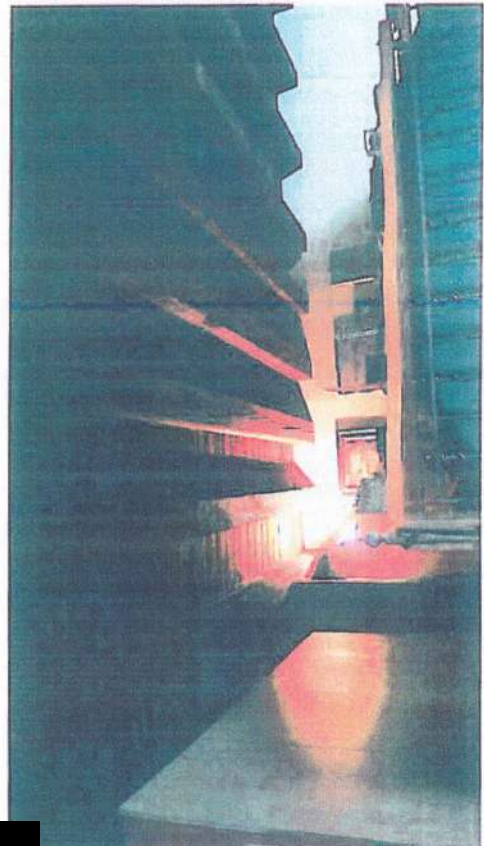


Foto 12



Foto 13



Foto 14

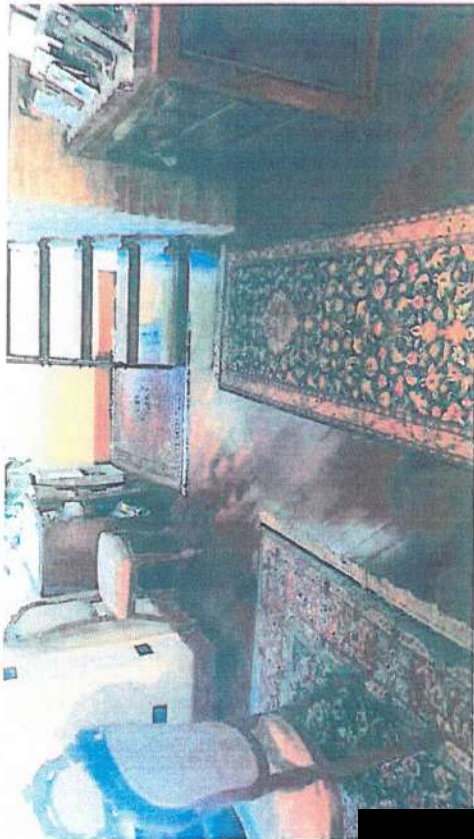


Foto 15

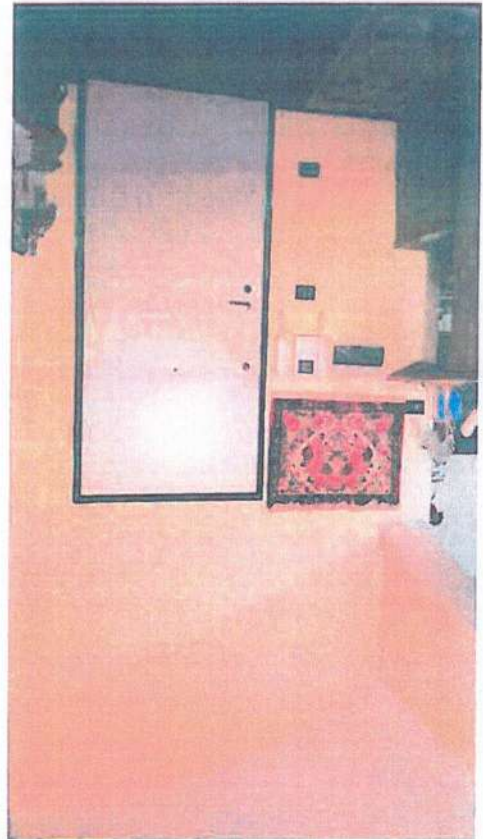


Foto 16

Quesito n° 2.

2°) *Individuare catastalmente gli immobili indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*

APPARTAMENTO:

- Porzione di fabbricato uso civile abitazione, distinto in mappa al foglio 7 particella 157 sub 51 (ex sub 33) zona censuaria 2 categoria A/9 classe U vani catastali 5,5 superficie catastale mq 163 Rendita Catastale € 752,74, l'immobile ha diritto al vano scale, androne comune, corte comune foglio 7 mappale 158 al corridoio al locale contatori atrio ed ascensore.

CANTINA:

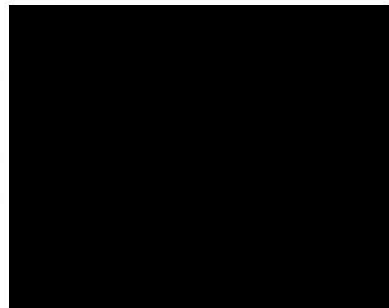
- Porzione di fabbricato uso cantina, distinto in mappa al foglio 7 particella 157 sub 34 zona censuaria 2 categoria C/2 classe 6 consistenza mq 4 superficie catastale mq 3 Rendita Catastale € 6,40; l'immobile ha diritto all'androne comune, corte comune foglio 7 mappale 158 al corridoio al locale contatori atrio e corridoio.

Le unità immobiliari confinano con: via della Loggia, via della Catena, corte comune, vano scale salvo altri.

L'immobile è pervenuto alla ditta [REDACTED] con atto di compravendita notaio [REDACTED] di Ancona in data 15/10/1986 Repertorio n. 37.385/6.988 registrato ad Ancona il 24/10/1986 al n. 6.148 e trascritto ai Registri Immobiliari di Ancona il 30/10/1986 ai n.ri 16018/10491, cui hanno fatto seguito atti di divisione notaio [REDACTED] di Ancona in data 24/01/1994 Repertorio n. 19.235/4.091 registrato in Ancona l'11 febbraio 1994 al n. 616 e trascritto nei Registri Immobiliari di Ancona il 26 gennaio 1994 ai n.ri 1516/1206, e 28 giugno 1995, Repertorio n. 21.424/4.901, trascritto in ancona il 26 gennaio 1994 ai n.ri 1516/1206.

Non esistono, a carico del bene oggetto di perizia, diritti reali o personali di godimento.

Si riportata le planimetrie catastali del bene in oggetto non in scala;



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0034515 del 16/03/2015  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Ancona  
Via Della Loggia

Identificativi Catastrali:  
Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 157  
Subalterno: 51

Scala 1:200

b.1

str. 5

Data: 23.07/2019 - n. T157288 - Richiedente [redacted]  
Totale schede: 1  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima pianimetria [redacted]

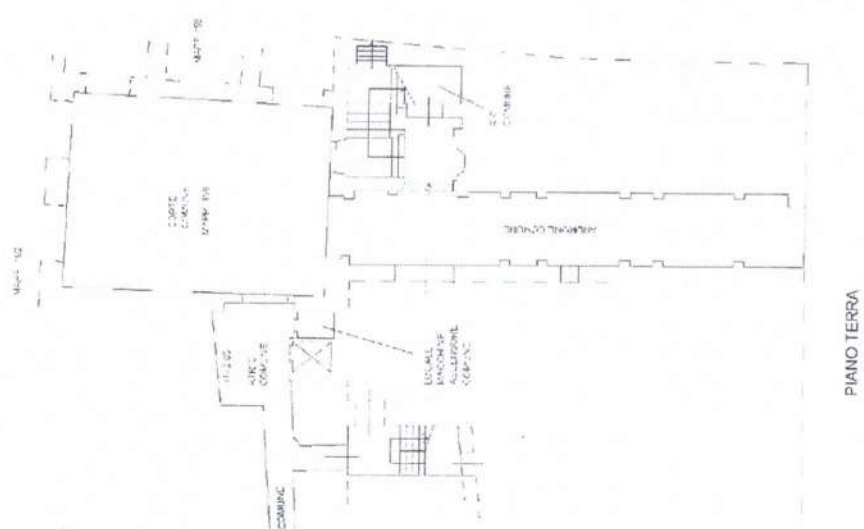


PIANO SOPPALCO

PIANO SECONDO



PIANO SESTO



PIANO TERRA

PIANO TERRA  
DA VIA DELLA CATENA

MAPPA 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2019 - Comune di ANCONA (A271) - C. Foglio: 7 - Particella: 157 - Subalterno: 51 ->  
VIA DELLA LOGGIA n. 5 piano: T2-3-6



MODULARIO  
F. rig. rand. 487



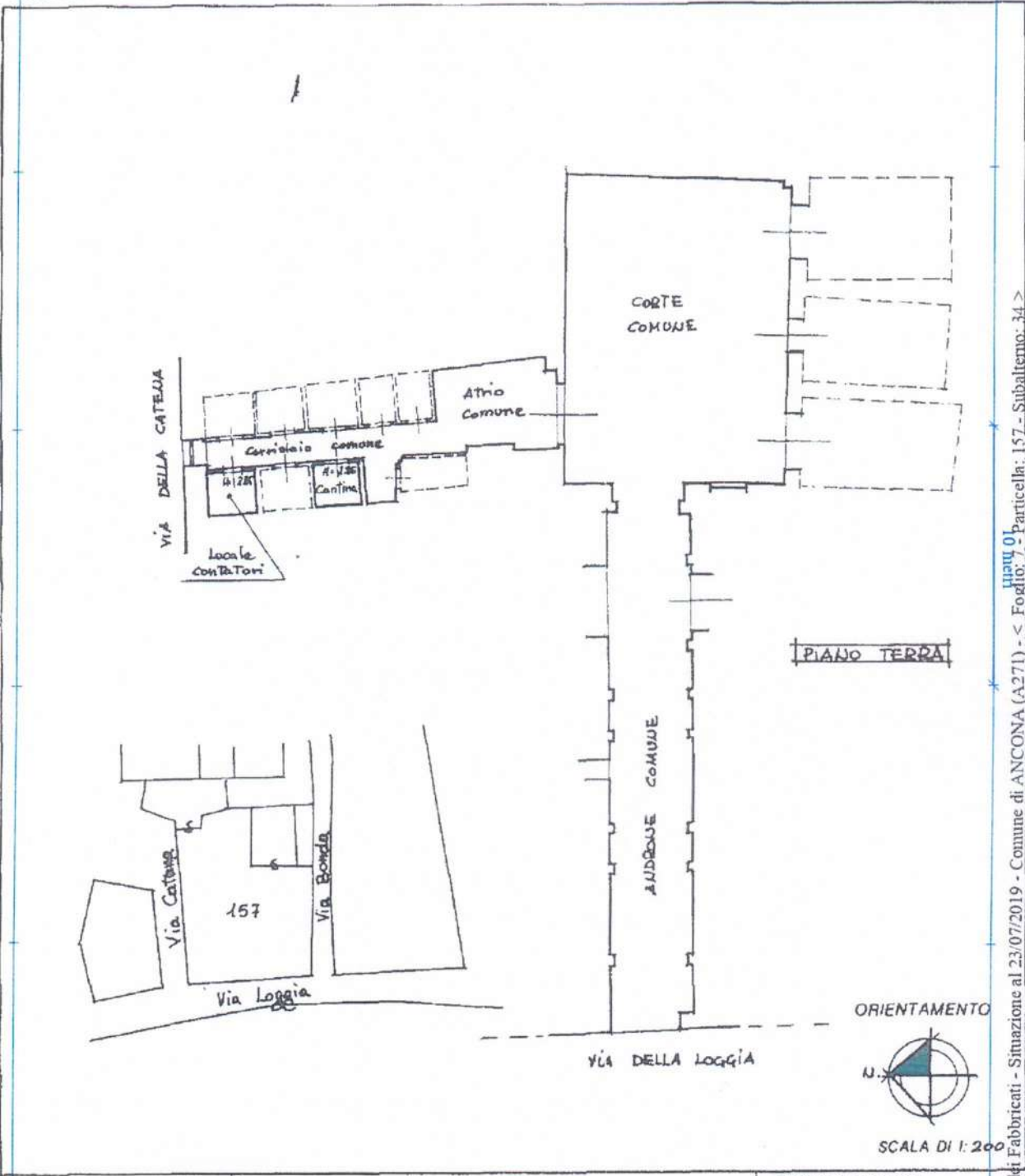
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT EE  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BW (CEU)

LIPE  
500

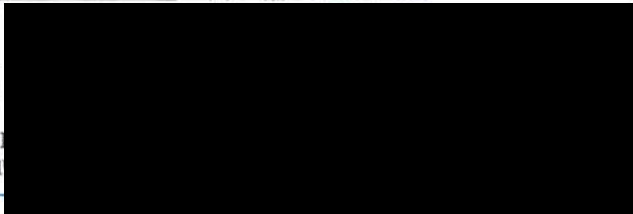
35

Planimetria di u.l.u. in Comune di ANCONA via DELLA LOGGIA civ. 5

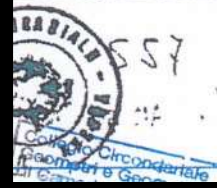


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2019 - Comune di ANCONA (A271) - Foglio: 7.9 - Particella: 157 - Subalterno: 34 >  
VIA DELLA LOGGIA n. 5 piano: 1;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione



RISERVATO ALL'UFFICIO



Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 16/05/1995 -  
Totale schede: 1 - Formato di acq

### Quesito n° 3

3°) *Rilevare eventuali difformità catastali;*

Dall'ispezione dei beni oggetto della presente perizia, e dalle risultanze degli accertamenti catastali, si è constatata la **non** rispondenza della scheda catastale relativa all'appartamento con lo stato di fatto, mentre per quanto riguarda il sub 34 è esatta.

Pertanto necessita aggiornare la planimetria catastale relativa all'appartamento.

### Quesito n° 4

4°) *Accertare la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e - ove possibile- con quale spesa (indicativa);*

Dalle risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio urbanistica del comune di Ancona è emerso che il bene è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, e successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni: Concessione Edilizia n. 13 del 24/03/1991 e relative varianti n. 34523 del 2/09/1991 prot. Uff. Tecnico n. 521/S del 14/10/1991 e 101 del 1994 prot. generale n. 44375 dell'8/6/1995.

Successivamente è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 29/96 del 30 marzo 1996.

La destinazione urbanistica corrisponde a quanto riportato nelle autorizzazioni rilasciate.

All'interno dell'immobile sono state effettuate delle opere di cui il sottoscritto non ha trovato alcuna autorizzazione, pertanto necessita effettuare domanda di sanatoria o mettere in pristino.

Il costo per l'eventuale sanatoria sarà di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) oltre le spese tecniche dell'importo di € 3.800,00 (tremilaottocento/00) complessivamente **€ 7.300,00** (settemilatrecento/00), circa.

### Quesito n° 5

5°) *Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato;*

La valutazione viene effettuata per comparazione in base al prezzo di mercato al mq. di superficie utile riferita ad immobili aventi le stesse caratteristiche tipologiche costruttive esistenti nel le immediate vicinanze.

Pertanto il più probabile valore di mercato nello stato in cui attualmente si trova è di seguito riportato.



## 1. ANALISI ESTIMATIVA

### a. Utilizzo della Valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti, il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore in libero mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS1, nota 3.1) viene definito come segue:

*“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

- Assunzioni limitative

Assunzioni limitative	<b>Nessuna nota</b>
-----------------------	---------------------

- Condizioni limitative

Condizioni limitative	<b>Nessuna nota</b>
-----------------------	---------------------

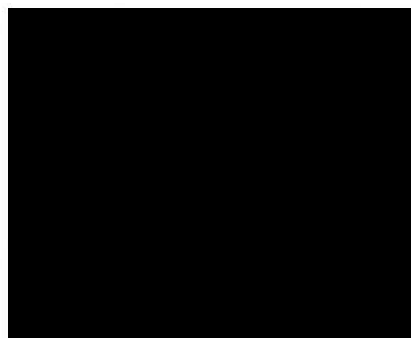
### b. Valore di mercato

- Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU)

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore di mercato nell'uso attuale	<b>Si</b>
---	-----------

- Scelta del criterio di valutazione

Il corretto criterio di valutazione nel caso di immobili a destinazione residenziale è il metodo del confronto comparativo al mercato.



**c. Metodo del Confronto – Approccio comparativo al mercato**

- Analisi del segmento di mercato

Indice e Informazione	Importo
Rapporto mercantile Cantina	0,25
Rapporto mercantile Soppalco	0,60
Rapporto mercantile nicchie	0,45
Indice mercantile Livello di piano	0,01
Costo servizio a nuovo (bagno)	5.000,00 €
- Vetustà	0
- Vita media	30
Stato di manutenzione	5.000,00 €
Esposizione	5.000,00 €

- Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo compravenduto	265.000,00	€ 265.000,00	€ 228.000,00	
Superficie Principale SUP mq	98	93	90	119
Cantina mq		30		4
Soppalco SPL mq				18
Nicchie NCC mq				9
Livello di Piano	1	3	3	3
Servizi igienici (bagni, WC)	1	1	2	1
Stato di manutenzione STM (n)	2	2	2	1
Esposizione ESP (n)	1	0	0	0

Superficie Commerciale		
Comparabile A	98 =	98 m <sup>2</sup>
Comparabile B	93 + (30 · 0,25) =	100,5 m <sup>2</sup>
Comparabile C	90 =	90 m <sup>2</sup>
Subject	119 + (18,00 · 0,60) + (9 · 0,45) + (4 · 0,25) =	135,3 m <sup>2</sup>



- *Verifica attendibilità del valore di mercato*

La variazione percentuale assoluta, per la verifica dei prezzi trovati, risulta essere:

$$d\% = \frac{351.119,92 - 336.179,89}{336.179,89} \cdot 100 = 4,44 \%$$

Essendo il nostro risultato < 5%, i prezzi corretti trovati **risultano attendibili**.

## **2. VALORE DI STIMA**

Il più probabile valore di mercato viene quindi calcolato con la media aritmetica tra i tre valori trovati:

$$\text{Valore Immobile} = \frac{351.119,92 + 347.020,00 + 336.179,89}{3} = 344.773,27 \text{ €}$$

$$\text{Valore al mq} = \frac{344.773,27 \text{ €}}{130,8} = 2.548,21 \text{ €/m}^2$$

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 344.773,27, che si arrotonda a

**€ 345.000,00 (trecentoquarantacinque/00)**

## **3. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

Il sottoscritto Geom. XXXXXXXXXX, in qualità di tecnico incaricato, con la presente

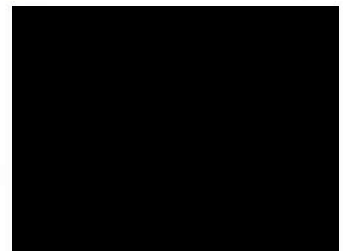
DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto l'incarico con indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- i fatti qui riportati sono corretti al meglio delle conoscenze dello stesso tecnico;
- le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

### **Quesito n° 6**

6°) *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

La certificazione energetica, viene allegata alla presente.



7°) *Per il bene sub B) provveda solamente all'aggiornamento ed integrazione della perizia in atti.*

La valutazione del bene B – Ufficio viene allegata alla presente.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione che si compone di 17 pagine con 5 allegati, di aver assolto al mandato ricevuto.

consulente tecnico d'ufficio

*Geom. Natale Gelagna*



Castelraimondo li 5 febbraio 2020

Documentazione allegata:

1. Visura catastale appartamento;
2. Visura catastale cantina;
3. Estratto di mappa;
4. Concessioni edilizie;
5. Certificato di abitabilità;
6. A.P.E..