

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione II Civile

PERIZIA DI STIMA

**IMMOBILI RICADENTI NELLA PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO
N. 22/2023 - [REDACTED]**

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

Liquidatore OCC: Rag. Rosanna PORFIRI

Data 07.01.2025

IL PERITO ESTIMATORE
Geom. Sauro FRANCESCANGELI



INDICE

	Pag.
1.- PREMESSE	3
2.- LOTTO 1 - Capannone ubicato a Falconara M.ma, Via G. Marconi	4
3.- LOTTO 2 – Casa di abitazione ubicata a Monte San Vito, Via Matteotti 45	9
NEGOZI DI CUI AI LOTTI 3, 4, 5.	14
4.- LOTTO 3 – Negozio ubicato a Falconara M.ma, Via Roma n. 2/b	17
5.- LOTTO 4 – Negozio ubicato a Falconara M.ma, Via Nino Bixio (SUB. 2)	19
6.- LOTTO 5 – Negozio ubicato a Falconara M.ma, Via Nino Bixio (SUB, 6)	21
Riepilogo	23

ALLEGATI

- Planimetrie e certificati catastali
- Preventivo per rimozione e rifacimento manto di copertura capannone ubicato a Falconara M.ma, Via G. Marconi
- Preventivo smaltimento materiali accatastati all'interno del capannone ubicato a Falconara M.ma, Via G. Marconi

1.- PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Sauro Francescangeli, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1612, con studio in Ostra Vetere Via Mazzini, 42, pec: s.francescangeli@pecgeometrian.it,

in seguito all'incarico ricevuto in data 2 maggio 2024, dal liquidatore OCC Rag. Rosanna Porfiri per la valutazione dei beni immobili del [REDACTED] relativamente alla procedura di liquidazione controllata del patrimonio promossa dallo stesso [REDACTED]

ha effettuato le ricerche e i sopralluoghi necessari per la redazione della presente perizia di stima.

I beni di che trattasi sono i seguenti:

- Capannone ubicato a Falconara M.ma, Via G. Marconi, di piena proprietà del ricorrente;
- Casa di abitazione ubicata a Monte San Vito, Via Matteotti 45, con proprietà del ricorrente al 50%;
- Negozio ubicato a Falconara M.ma, Via Roma n. 2/b, nel quale il ricorrente dispone della nuda proprietà;
- Negozio ubicato a Falconara M.ma, Via Nino Bixio n. 87, nel quale il ricorrente dispone della nuda proprietà;
- Negozio ubicato a Falconara M.ma, Via Nino Bixio n. 85, nel quale il ricorrente dispone della nuda proprietà.

I sopralluoghi e i controlli effettuati in data 6 maggio 2024 hanno consentito di verificare la consistenza e lo stato di manutenzione dei beni e di controllare la conformità degli stessi rispetto agli atti autorizzativi e alla documentazione catastale reperita.

CRITERI DI STIMA

La stima per la determinazione del più probabile valore dei vari immobili è stata basata sul valore medio di mercato, elaborata sulla base delle compravendite confrontabili per caratteristiche, nonché da informazioni di tecnici ed operatori del settore praticanti in loco e tenuto conto delle caratteristiche dei beni, quali le dotazioni, le finiture, il grado di vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione.

I valori emersi sono stati confrontati con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 1 - Capannone ubicato a Falconara M.ma, Via G. Marconi

Trattasi di un capannone edificato ad uso pollaio e in seguito utilizzato come magazzino, tanto che attualmente al suo interno si trovano accatastate masserizie e rottami di vario genere per lo più fatiscenti e intrise di acqua che risultano di proprietà del fallimento [REDACTED] (sentenza del Tribunale di Ancona n. 33/2018).



Immagine tratta da forMaps

La proprietà è pervenuta al Sig. [REDACTED] a seguito di atto Notaio Giuseppe Olmi di Falconara Marittima del 19.09.1983, repertorio n. 66114/73990.

Le autorizzazioni all'edificazione del manufatto, ottenute tramite una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Falconara Marittima, risultano le seguenti:

l'edificazione del capannone è avvenuta a seguito richiesta di nulla-osta al Comune di Falconara Marittima del 9/06/1964 (richiesta di licenza edilizia per la costruzione di due capannoni) poi ribadita il 14/07/1964, dalla richiesta e dal relativo permesso a costruire un capannone.

Il rilascio di quest'ultima autorizzazione è stata preceduta dall'autorizzazione all'esecuzione dei lavori rilasciata dal Genio Civile di Ancona in data 08/07/1964. È stata poi reperita un'autorizzazione del 05/04/1965, sempre dal Genio Civile di Ancona, relativa all'ampliamento del capannone.

Dall'esame degli elaborati sopra citati risulta che la consistenza corrisponde a quella di progetto.

DATI CATASTALI

Il classamento del capannone risulta il seguente

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita/dati
1	16	138		1	D/7				Rendita €. 2.582,28 Via G. Marconi - p. T

Intestazione:



UBICAZIONE E COLLOCAZIONE URBANISTICA

Il capannone è ubicato in Via Marconi, nei pressi dello stadio comunale e tra via del Consorzio, la variante SS16, la SS76 e la linea ferroviaria Ancona-Roma. È posta in zona completamente pianeggiante costituita dalla piana alluvionale determinata dal fiume Esino e dai suoi tributari.

Nel PRG vigente ricade in ambito territoriale omogeneo (A.T.O.) **B – della piana alluvionale**, sub-ambito territoriale (S.A.T.) **B1 “Castelferretti, CIAF, Stadio, case UNRRA”**, nella ripartizione appartenente al territorio urbanizzato definito **(Z.U.D.) 2**, così specificato:

“parti di città che hanno raggiunto un assetto urbanistico consolidato e che presentano una caratterizzazione dell'insediamento edilizio morfologicamente definito, oltreché funzionalmente stabile; per tali zone sono previsti interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione leggera per mantenere e migliorare la qualità abitativa ed edilizia, o la demolizione e ricostruzione in rapporto ai diversi valori del patrimonio edilizio esistente; tutto ciò in funzione di un progressivo miglioramento della qualità urbana.”

Tra gli obiettivi del piano è prevista la delocalizzazione dell'allevamento avicolo con opportunità di demolizione e ricostruzione delle superfici utili esistenti.

DESCRIZIONE

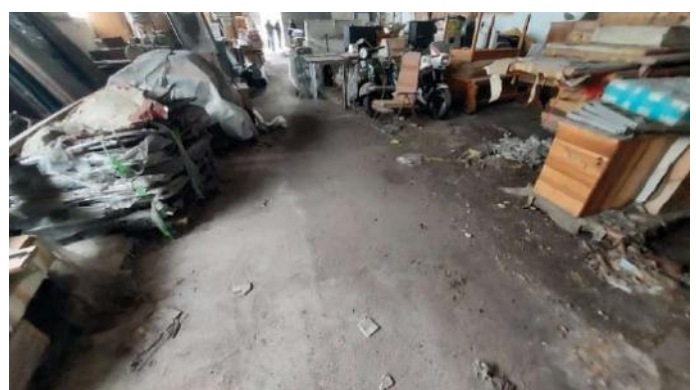
Il manufatto è su un unico piano, realizzato con struttura portante costituita da pilastri in c.a. prefabbricati, blocchi di cemento e laterizi forati, questi ultimi posti sulle pennucce dei prospetti e in alcuni tratti delle pareti laterali. Il manto di copertura è con lastre di fibrocemento contenenti amianto, fissate su tralicci con tiranti e travi correnti, tutti in ferro.

All'esterno le varie murature e i pilastri sono a vista, così come le lastre di fibrocemento con amianto sulla copertura. Si evidenzia che tali lastre, su entrambe le facce, non sono state oggetto di bonifica/isolamento.

All'interno la pavimentazione è data dal massetto in calcestruzzo, le pareti con i blocchi di cemento sono intonacati, mentre quelle con i laterizi forati sono a vista.

Le aperture sono costituite da una porta carraia sul fronte ovest, chiusa con infisso in lamiera grecata scorrevole, e una pedonale sul fianco nord con porta in lamiera ad un'anta. Sul fianco sud si ha una lunga finestratura a nastro con infissi in metallo. Sul fronte ovest, sopra la porta carraia e sul fianco nord si hanno altre due bucatore chiuse con infissi in legno. Non risulta presente alcun impianto tecnologico.

Lo stato di conservazione risulta pessimo, vista la vetustà, il disuso e i numerosi squarci presenti nelle lastre della copertura con amianto che comportano copiosa percolazione d'acqua durante le precipitazioni. Appare anche in condizioni precarie nei riguardi della stabilità, viste le diffuse lesioni, la carenza delle connessioni sulle murature e la loro disarticolazione, come mostrato dalla documentazione fotografica sotto riportata.





DIMENSIONI

La superficie al lordo delle murature esterne risulta
mq. $12,50 \times 51,60 =$ **mq. 645,00**

La superficie utile calpestabile è di mq. 619,28, le altezze utili interne variano da m 3,19 (ai lati) a m 5,27 (al colmo).

La superficie del lotto (particella 138) è di **mq. 798**.

STIMA DELL'IMMOBILE

I valori di riferimento sono tratti dalle tabelle OMI (Agenzia delle Entrate), relative al 1° semestre 2024, per magazzini ubicati in zona periferica. Risulta un valore al mq. al lordo delle murature esterne compreso tra €. 195,00 e €. 260,00. Per la zona di riferimento non sono stati reperiti valori di compravendite di immobili confrontabili con quello oggetto di stima

Considerato un valore di riferimento intermedio di **€. 220,00/mq** e visto lo stato di fatto del bene (murature con alcune lesioni, pavimento in battuto di cemento e finestrature fatiscenti), il **valore al metro quadrato di riferimento viene fissato in €. 198,00** ottenuto riducendo del 10% il valore preso come riferimento.

Il valore ottenuto, con il conteggio che segue, viene inoltre decurtato degli oneri relativi alla sostituzione del manto di copertura in lastre contenenti amianto con altro privo dello stesso e per lo smaltimento in discarica dei materiali ammassati all'interno del capannone (vedi preventivi allegati).

La distinta di quest'ultimo onere (smaltimento materiali all'interno del capannone), al netto dell'IVA (22%), è il seguente:

- Sgombero dello stabile con mezzo meccanico:	€. 3.000,00
- Smaltimento rifiuti misti Kg 12.000 x €. 0,42/Kg =	€. 5.040,00
- Smaltimento legno Kg 15.000 x €. 0,12/Kg =	€. 1.800,00
- Spese di trasporto n. 5 viaggi a €. 200/viaggio =	€. 1.000,00
- Spese fisse gestione formulario n. 5 x €. 10,00/cad.	€. 50,00
Sommano	€. 10.890,00

CONTEGGIO DI STIMA LOTTO 1

mq 645,00 x €. 198,00/mq =	€. 127.710,00
- Costo smaltimento e rifacimento manto di copertura €. 36.300,00 + IVA (22%)	€. 44.286,00
- Spese tecniche 10% + IVA (22%) e contributi previdenziali (5%)	€. 3.600,00
	€. 1.012,00
- Costo smaltimento materiali ammassati €. 10.890,00 + IVA (22%)	€. 13.285,80
IMPORTO STIMA LOTTO 1	€. 65.526,20

IMPORTO STIMA LOTTO 1 ARROTONDATO € 65.526,00

LOTTO 2 – Casa di abitazione ubicata a Monte San Vito, Via Matteotti 45

Trattasi di un'abitazione facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato all'interno del centro storico di Monte San Vito.

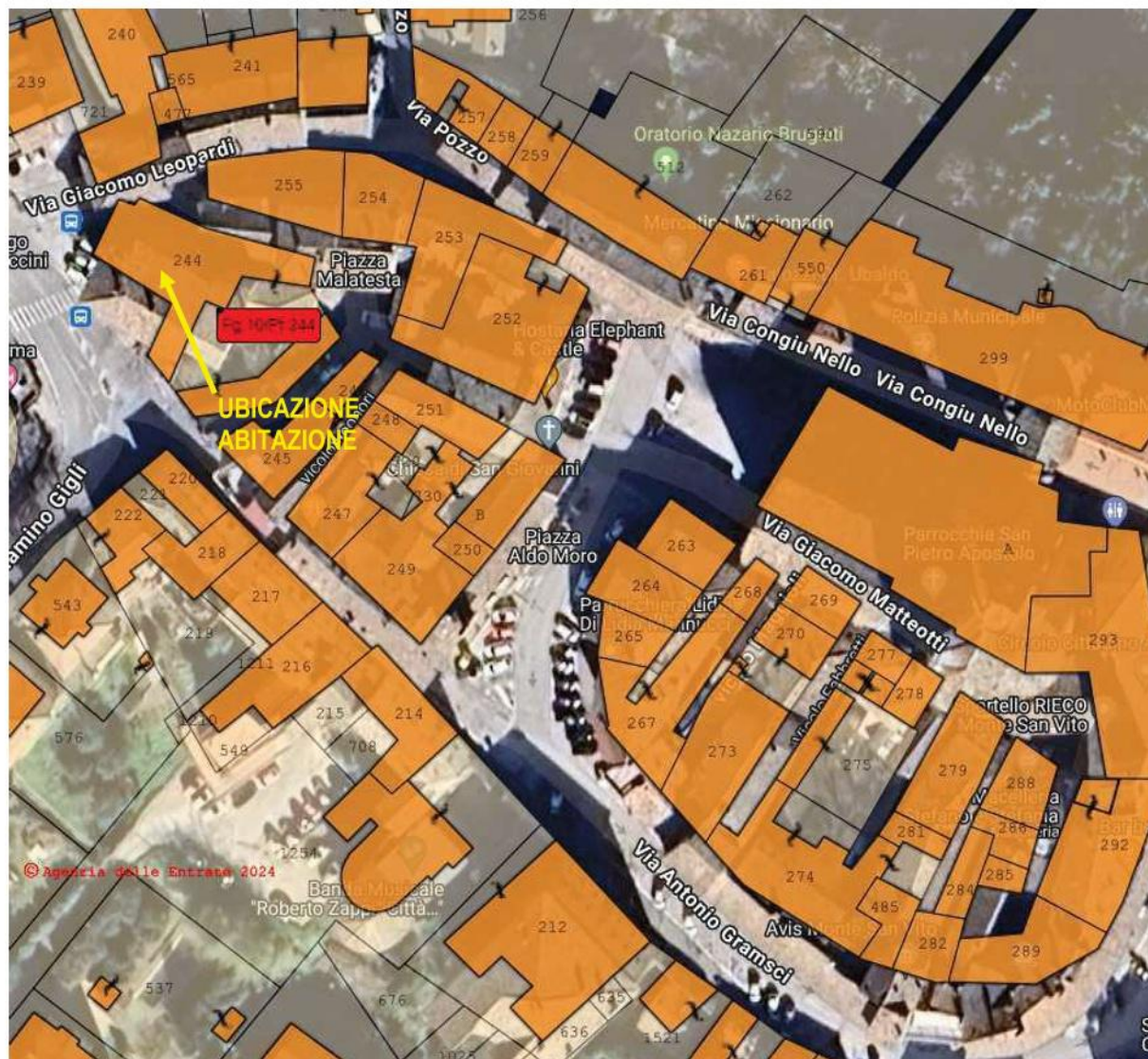


Immagine tratta da forMaps

La proprietà (di 1/2) è pervenuta al Sig. [REDACTED] a seguito di atto Maria Luisa De Angelis di Jesi del 14/10/2002, repertorio n. 55247, raccolta n. 14880.

In tale atto si certifica che la costruzione del fabbricato nel quale è posta l'unità oggetto di stima, è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Successivamente sono state rilasciate, dal Sindaco di Monte S. Vito, in data 19/12/1996, le Concessioni Edilizie in sanatoria n. 567 e n. 568 per il frazionamento da un'unica unità immobiliare in due (quella che riguarda l'oggetto della stima è la n. 568).

Successivamente state presentate le seguenti Denunce di Inizio Attività (D.I.A.)

- 1.- D.I.A. presentata il 28/05/2002, prot. n. 5847, p. edilizia n. 117/2002,
- 2.- D.I.A. presentata il 07/11/2003, prot. n. 13491, p. edilizia n. 197/2003,
- 3.- D.I.A. presentata il 25/05/2009, prot. n. 5746, p. edilizia n. 79/2009.

Tutte hanno riguardato la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e la modifica della posizione dei divisori interni (senza intaccare le murature portanti) dell'abitazione oggetto di stima.

Dal sopralluogo è emerso che l'attuale disposizione dei vani corrisponde a quella dell'elaborato grafico presentato con la D.I.A. del 2009, per contro risulta che la planimetria catastale reperita non è stata aggiornata a seguito degli interventi effettuati. Prima di una qualsiasi richiesta o passaggio di proprietà risulterà pertanto necessario procedere all'aggiornamento della planimetria tramite variazione catastale.

DATI CATASTALI (

Il classamento dell'abitazione risulta il seguente

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita/dati
1	10	244	11		A/2	2	5,5 vani	Totale 139 m ² Totale escluse le aree scoperte 138 m ²	Rendita €. 326,66 Via Matteotti 45 - P.2°

Intestazione:

- [REDACTED]
- [REDACTED] **proprietà 1/2,**
- [REDACTED] **proprietà 1/2.**

UBICAZIONE E COLLOCAZIONE URBANISTICA

L'edificio in cui è posta l'abitazione oggetto di stima, come accennato, è ubicato all'interno dell'abitato della cittadina, in posizione centrale.

Nel Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona **A1 – Sottozona residenziale di interesse storico – artistico**, normato dall'articolo 24 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA).

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE

Il fabbricato in cui è posta l'abitazione oggetto di stima è un edificio di tre piani fuori terra, di aspetto padronale, edificato presumibilmente in epoca sette/ottocentesca. Le strutture verticali sono in muratura di mattoni, quelle orizzontali sono in legno con travi, travetti e pannelle. Esternamente le pareti sono in mattoni posti a faccia a vista, la copertura è con coppi tradizionali. Le bucatore sui fronti antistanti Largo Procaccini sono tutte incorniciate. Le finestre dispongono di infisso in legno, vetro camera e persiane anch'esse in legno.

L'abitazione è al piano secondo cui si giunge da una scala condominiale, è composta da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e una

lavanderia con w.c. In corrispondenza del soggiorno, in allineamento al portone di ingresso (su Largo Procaccini) si ha un balcone protetto da ringhiera in ferro.

Le finiture comprendono pavimenti in lamparquet di legno massello, tranne che nel w.c., ove si hanno piastrelle di ceramica. Le pareti e le soffittature sono intonacate e tinteggiate.

Tramite una botola nel soffitto della lavanderia, in cui è posta una scala retrattile, si può accedere al sottotetto che viene utilizzato per una parte come piccolo sgombero. Gli impianti tecnologici comprendono gli impianti tipici delle civili abitazioni. L'impianto termico è singolo, con radiatori in alluminio alimentato da caldaia murale a metano. A vista sembrano tutti rispondenti alle norme vigenti.

Lo stato di conservazione, oltre al livello delle finiture nel complesso risulta normale come si può evidenziare dalla documentazione fotografica sotto riportata.



esterni da largo Procaccini



esterni da via G. Matteotti



Interni: scala condominiale



ingresso



ingresso/corridoio



salotto



disimpegno



camera



cucina



W.C.

DIMENSIONI

La superficie al lordo delle misure esterne, misurata parte all'interno dell'abitazione, parte sugli elaborati grafici risulta di **mq. 103,07**. L'altezza interna dei vani è di m 3,30. La superficie del balcone è di **mq. 2,80**.

STIMA DELL'IMMOBILE

Considerato che,

- I valori delle compravendite di appartamenti al nuovo avvenute in tempi recenti nel Comune di Monte San Vito, si aggirano sui 1.400/1.500 €/mq.
- Le tabelle OMI reperite (2° semestre 2023) per le abitazioni civili è compreso tra €. 880 e € 1.250 al mq.

Vista la vetustà e la posizione (2° piano senza ascensore) il valore viene fissato in **€. 700,00/mq**.

Viene infine fissato in 0,20 il coefficiente di ragguaglio per il balcone

CONTEGGIO DI STIMA ABITAZIONE

$$\text{mq} (103,07 + 2,80 \times 0,20) = \text{mq. } 103,63 \times \text{€. } 700,00/\text{mq} = \underline{\underline{\text{€. } 72.541,00.}}$$

A tale valore occorre decurtare il costo per la variazione catastale il cui importo è valutato in circa € 1.000. - (in arrotondamento di € 1.041,00).

Risulta pertanto il valore netto € 72.541,00 – 1.041,00) = **€. 71.500,00**

La quota imputabile al [REDACTED] (proprietario per 1/2) è

$$\text{€. } 71.500,00/2 = \underline{\underline{\text{€. } 35.750,00}}$$

LOTTI 3, 4 e 5 – Negozi ubicati a Falconara M.ma, tra Via Roma e Via Nino Bixio

Trattasi di n. 3 negozi al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale.

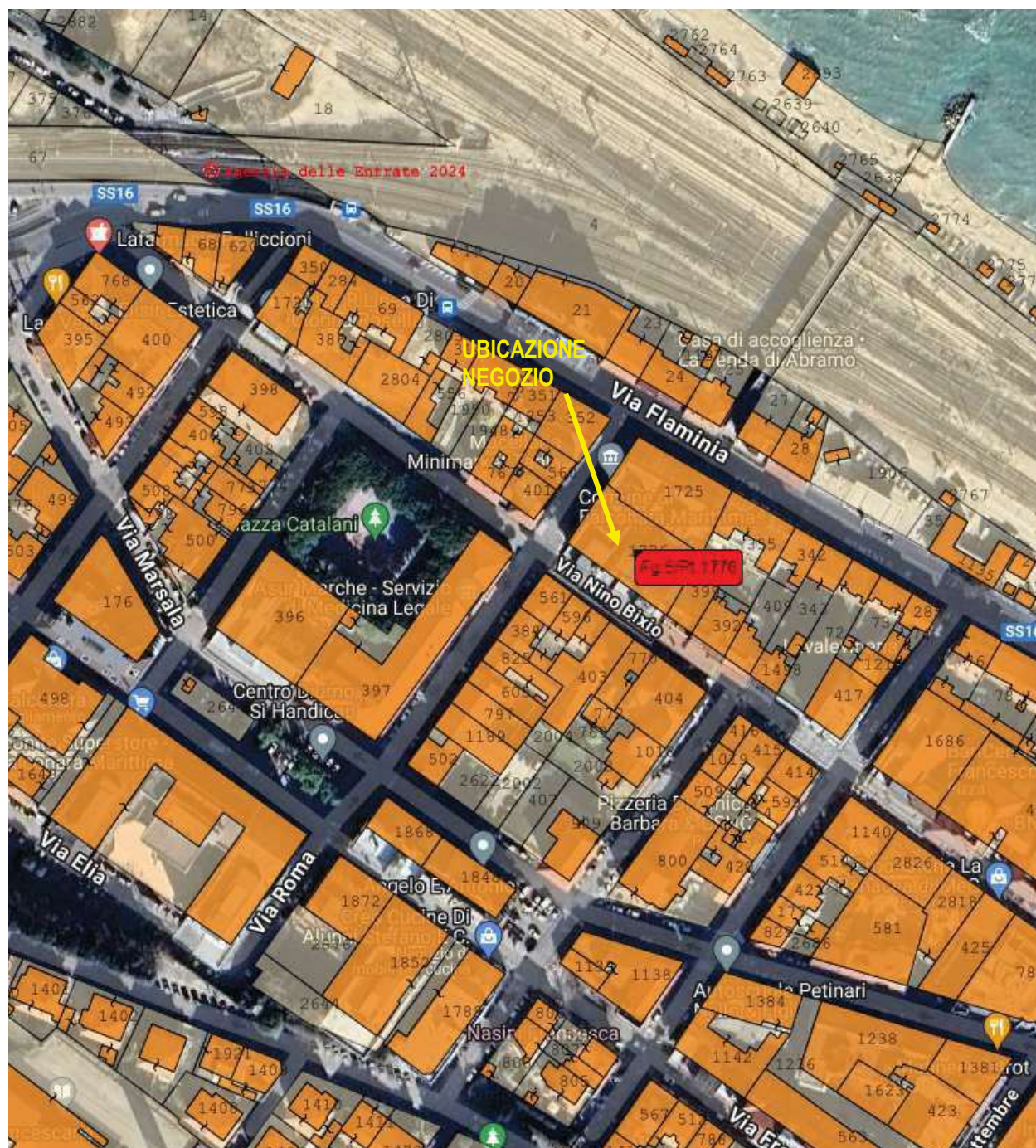


Immagine tratta da forMaps

UBICAZIONE E COLLOCAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato ove sono posti i negozi oggetto di stima è ubicato nel centro città, ad angolo con la SS16 (Via Flaminia), nei pressi di piazza Catalani e della stazione ferroviaria.

Nel PRG vigente ricadono in ambito territoriale omogeneo (A.T.O.) **A – della bassa collina**, sub-ambito territoriale (S.A.T.) **A1 “Falconara centro città, Palombina”**, nella ripartizione appartenente al territorio urbanizzato definito **(Z.U.R.) 1**, così specificato:

“parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l’altro non raggiunge ancora una completa definizione tipo-morfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipo-morfologici od interventi di adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l’attuale impianto urbanistico complessivo. Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.”

DATI CATASTALI

Il classamento dell’immobile risulta il seguente

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita/dati
1	5	1776	1	2	C/1	4	22 m ²	Totale 24 m ²	Rendita €. 782,85 Via Roma - p. T.
2	5	1776	2	2	C/1	4	40 m ²	Totale 45 m ²	Rendita €. 1.423,36 Via Nino Bixio – p. T.
3	5	1776	6	2	C/1	3	86 m ²	Totale 91 m ²	Rendita €. 2.598,29 Via Nino Bixio – p. T.

Intestazione:

- [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in comunione dei beni, usufruttuari con diritto di accrescimento.
- [REDACTED]
[REDACTED] nudo proprietario.

Risulta pertanto che il valore dei beni indicati sopra, attribuibili al [REDACTED] nudo proprietario, considerato che l’età di [REDACTED] usufruttuaria meno anziana, ricade nella fascia 83/86 anni per la quale, ai sensi del D.M. 12 dicembre 2019, in G.U. n. 293 del 14.12.2019 – in vigore dal 01/01/2020, il valore della nuda proprietà risulta attualmente **dell’80%** rispetto al valore totale del bene.

Gli immobili sono pervenuti agli intestatari indicati sopra a seguito di atto Notaio Giuseppe Olmi di Falconara Marittima del 27.09.1982, n. 63602 de repertorio n. 6984 della raccolta.

Le autorizzazioni all’edificazione del manufatto, ottenute tramite una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Falconara Marittima, risultano le seguenti:

La costruzione del fabbricato ove sono posti i negozi oggetto di stima è stata realizzata in forza del permesso di costruire del 02/07/1963, protocollo n. 7910/129, in seguito con nota del 23/09/1963, protocollo n. 5029/87 è stato ottenuto il permesso di poter costruire il settimo piano dello stesso fabbricato. L'ultima abitabilità reperita risale al 30/07/1964.

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE DEI NEGOZI

Lotto 3 – Negozio in Via Roma – sub 1

È composto da un unico locale oltre ad un servizio igienico. Vi si accede tramite una vetrina chiusa con un infisso in alluminio e vetro e serranda saracinesca avvolgibile in lamiera.

Le pareti sono intonacate, il pavimento è costituito da piastrelle in gres.

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico (e di scarico), mentre quello di riscaldamento non è presente nonostante nel locale vi sia un radiatore in ghisa.

Da tempo il negozio non è utilizzato e di conseguenza lo stato di conservazione e delle finiture risulta pessimo viste le condizioni della porta (con il vetro rotto) e della saracinesca oltre alla fatiscenza del w.c., il tutto come mostrato dalla documentazione fotografica sotto riportata.



DIMENSIONI

La superficie al lordo delle misure esterne, misurata parte all'interno dell'abitazione, parte sugli elaborati grafici risulta di **mq. 23,60**. L'altezza interna dei vani è di m 3,75. La superficie utile calpestabile è di di mq. 20,81.

Vista la planimetria catastale reperita risulta che la consistenza corrisponde a quella verificata sul posto.

STIMA DELL'IMMOBILE

Considerato che,

- I valori delle compravendite di locali commerciali, avvenute in tempi recenti a Falconara M.ma lungo Via Flaminia, si aggirano sui 930/1.130 €/mq.
- Le tabelle OMI reperite (1° semestre 2024) per i negozi (zona centrale/centro urbano) è compreso tra €. 760 e € 1.050 al mq, al lordo delle murature esterne.

Vista la vetustà e il pessimo stato di conservazione il valore dell'immobile viene fissato in **€ 700,00/mq**.

CONTEGGIO DI STIMA

$$\text{mq } 23,60 \times \text{€ } 700,00/\text{mq} = \text{€ } 16.520,00.$$

La quota imputabile al Sig. [REDACTED], in qualità di nudo proprietario risulta:

$$\text{€ } 16.520,00 \times 80\% = \text{€ } \underline{\underline{13.216,00}}$$

LOTTO 4 – Negozio in Via Nino Bixio - sub 2

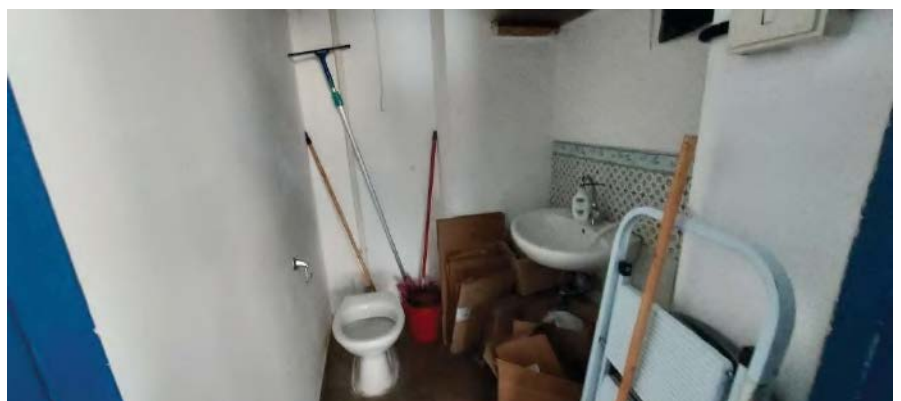
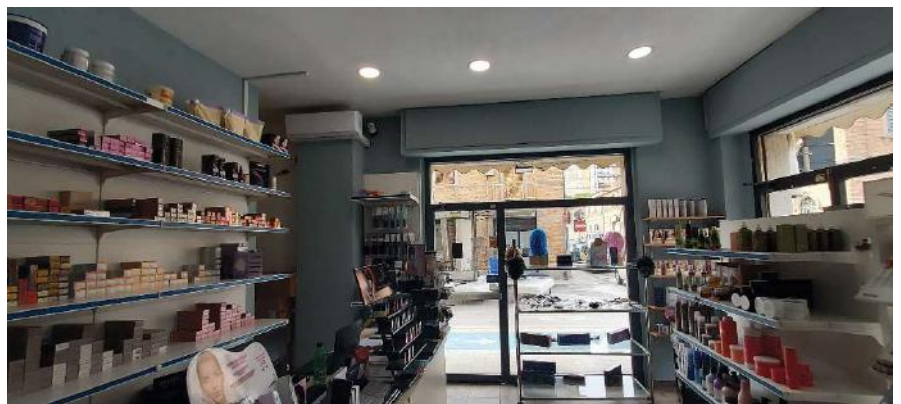
È posto ad angolo tra la Via Roma e Via Nino Bixio. È composto da un locale principale (compartimentato da pareti attrezzate) e da un servizio igienico.

Dispone di tre vetrine esterne, due su via Roma una su Via Nino Bixio ove è posta l'apertura. Gli infissi sono in ferro brunito.

All'interno i pavimenti sono piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e verniciate e parzialmente controsoffittate.

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico e di climatizzazione

Lo stato di conservazione risulta medio/buono, come mostrato dalla documentazione fotografica sotto riportata.



DIMENSIONI

La superficie al lordo delle misure esterne, misurata parte all'interno dell'abitazione, parte sugli elaborati grafici risulta di **mq. 48,16**. L'altezza interna dei vani è di m 3,79. La superficie utile lorda (al netto delle murature esterne) è di mq. 42,45.

Vista la planimetria catastale reperita risulta che la consistenza corrisponde a quella verificata sul posto.

STIMA DELL'IMMOBILE

Considerato che,

- I valori delle compravendite di locali commerciali, avvenute in tempi recenti a Falconara M.ma lungo Via Flaminia, si aggirano sui 930/1.130 €/mq.
- Le tabelle OMI reperite (1° semestre 2024) per i negozi (zona centrale/centro urbano) è compreso tra €. 760 e € 1.050 al mq, al lordo delle murature esterne.

Vista la vetustà e le condizioni generali dell'immobile (nel complesso medio/buone), il valore viene fissato in **€ 760,00/mq**.

CONTEGGIO DI STIMA

$$\text{mq } 48,16 \times \text{€ } 760,00/\text{mq} = \text{€ } 36.601,60.$$

La quota imputabile al Sig. [REDACTED], in qualità di nudo proprietario risulta:

$$\text{€ } 36.601,60 \times 80\% = \text{€ } 29.281,28$$

IMPORTO STIMA LOTTO 4 ARROTONDATO € 29.281,00

LOTTO 5 – Negozio in Via Nino Bixio - sub 6

È composto da due locali principali, un ampio locale di sgombero ed un servizio igienico con antibagno. Vi si accede tramite due vetrine chiuse con infisso in alluminio e vetro.

Le pareti sono intonacate e cotrosoffittate, il pavimento è costituito da piastrelle in monocottura.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, e di climatizzazione.

Da tempo il negozio non è utilizzato e di conseguenza lo stato di conservazione risulta mediocre, vista la presenza di varie lesioni nelle tramezzature e la fatiscenza del w.c., il tutto come mostrato dalla documentazione fotografica sotto riportata.



esterno



accesso dx



interno locale dx



w.c.



accesso sx



interno locale sx

DIMENSIONI

La superficie al lordo delle misure esterne, misurata parte all'interno dell'abitazione, parte sugli elaborati grafici risulta di **mq. 99,50**. L'altezza interna dei vani è di m 3,80. La superficie utile lorda (al netto delle murature esterne) è di mq. 92,20.

Dal sopralluogo sul posto è emerso che la planimetria catastale reperita non corrisponde alla compartimentazione dei locali presenti sul posto.

Prima di una qualsiasi richiesta o passaggio di proprietà risulterà pertanto necessario ottenere le autorizzazioni comunali (in sanatoria) e procedere all'aggiornamento della planimetria tramite variazione catastale.

STIMA DELL'IMMOBILE

Considerato che,

- I valori delle compravendite di locali commerciali, avvenute in tempi recenti a Falconara M.ma lungo Via Flaminia, si aggirano sui 930/1.130 €/mq.
- Le tabelle OMI reperite (1° semestre 2024) per i negozi (zona centrale/centro urbano) è compreso tra €. 760 e € 1.050 al mq, al lordo delle murature esterne.

Vista la vetustà e le condizioni generali dell'immobile (nel complesso medio/buone), il valore viene fissato in **€ 760,00/mq**.

CONTEGGIO DI STIMA

$$\text{mq } 99,50 \times \text{€ } 760,00/\text{mq} = \text{€ } 75.620,00.$$

A tale valore occorre decurtare il costo per l'autorizzazione in sanatoria e la variazione catastale il cui importo lordo è valutato in circa € 3.000.

Risulta pertanto il valore netto $\text{€ } 75.620,00 - 3.000,00 = \text{€ } 72.620,00$

La quota imputabile al Sig. [REDACTED], in qualità di nudo proprietario risulta:

$$\text{€ } 72.620,00 \times 80\% = \text{€ } 58.096,00$$

RIEPILOGO

I singoli lotti sono così valutati:

LOTTO 1

Capannone sito a Falconara M.ma, Via G. Marconi 8 € 65.526,00

LOTTO 2

Casa di abitazione sita a Monte San Vito, Via Matteotti 45 € 35.700,00

LOTTO 3

Negoziò sito a Falconara M.ma, Via Roma n. 2/b € 13.216,00

LOTTO 4

Negoziò sito a Falconara M.ma, Via Nino Bixio (sub. 2) € 29.281,00

LOTTO 5

Negoziò sito a Falconara M.ma, Via Nino Bixio (sub. 6) € 58.096,00

TOTALE IMPORTO STIMATO

€ 201.819,00

CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte e di n. 7 allegati, il sottoscritto Geom. Sauro Francescangeli ritiene di avere adempiuto all'incarico ricevuto. Rimane in ogni caso a disposizione per qualsiasi chiarimento.

IL PERITO ESTIMATORE

Geom. Sauro FRANCESCANGELI



ALLEGATI LOTTO 1

CAPANNONE UBICATO A FALCONARA M.MA, VIA G. MARCONI

1. VISURA CATASTALE;
2. MAPPA CATASTALE;
3. PLANIMETRIA CATASTALE;
4. PREVENTIVO DI SPESA PER SMALTIMENTO RIFIUTI;
5. PREVENTIVO PER RIMOZIONE COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO.

IL PERITO ESTIMATORE
Geom. Sauro FRANCESCANGELI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Comune di FALCONARA MARITTIMA (Codice:D472)
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA
	Foglio: 16 Particella: 138

INTESTATO

1	MARCHEGIANI Massimiliano nato a ANCONA (AN) il 26/09/1964	MRCMSM64P26A271X*	(1) Proprieta'
---	---	-------------------	----------------

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/08/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	138		1		D/7				Euro 2.582,28 L. 5.000.000	VARIAZIONE del 27/08/1982 in atti dal 16/06/1999 VAR. COSNSISTENZA-FRAZIONAMENTO-CLS (n. 765.1/1982)
Indirizzo		VIA GUGLIELMO MARCONI Piano T										
Notifica							Partita	1011891		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D472 - Foglio 16 - Particella 138

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/09/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/09/1983 Pubblico ufficiale NOTAIO OLMI Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 66114 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 5359 registrato in data 10/10/1983 - VENDITA Voltura n. 882.1/1983 in atti dal 16/06/1999	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/08/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 19/09/1983
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 27/08/1982 in atti dal 16/06/1999 VAR.COSNSISTENZA-FRAZIONAMENTO-CLS (n. 765.1/1982)	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/06/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	43 138		1							VARIAZIONE del 26/06/1982 in atti dal 16/06/1999 VAR. CONSISTENZA-AMPLIAMENTO (n. 636.1/1982)	
Indirizzo				VIA GUGLIELMO MARCONI Piano T									
Notifica							Partita		1006399		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/06/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 27/08/1982
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 26/06/1982 in atti dal 16/06/1999 VAR.CONSISTENZA-AMPLIAMENTO (n. 636.1/1982)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	43		1		D/7				L. 1.684.320	VARIAZIONE NEL REDDITO del 21/02/1992 in atti dal 25/02/1992 DECRETO DEL 20/1/90 (n. 46.1/1992)	
Indirizzo			VIA GUGLIELMO MARCONI Piano T										
Notifica							Partita		1006399		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/07/1982
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 - VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA Voltura in atti dal 28/07/1989	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/07/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 26/06/1982
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 02/07/1982 - RICORSO-VARIAZ. INTESAZIONE Voltura n. R/3.1/1982 in atti dal 01/02/1992	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	C	9	43		1		D/7				L. 2.904	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GUGLIELMO MARCONI Piano T										
Notifica						Partita	6225		Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/09/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

N=4831100

621

E=2389300

267

124

126

138

125

92

99

1 Particella: 138



NUOVO CATASTO EDILIZIO URB

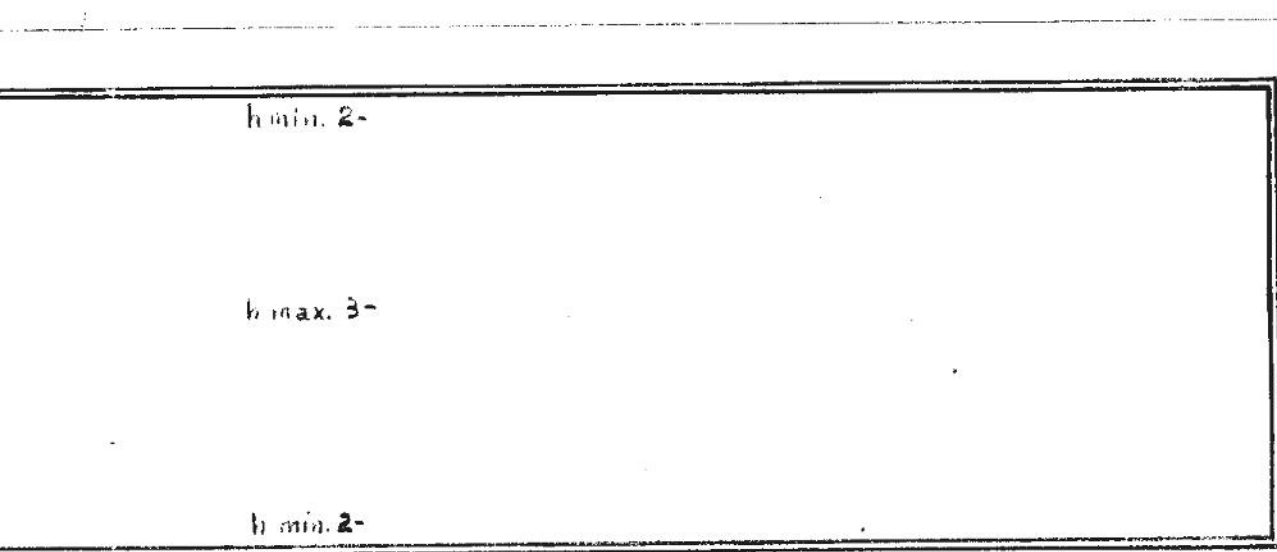
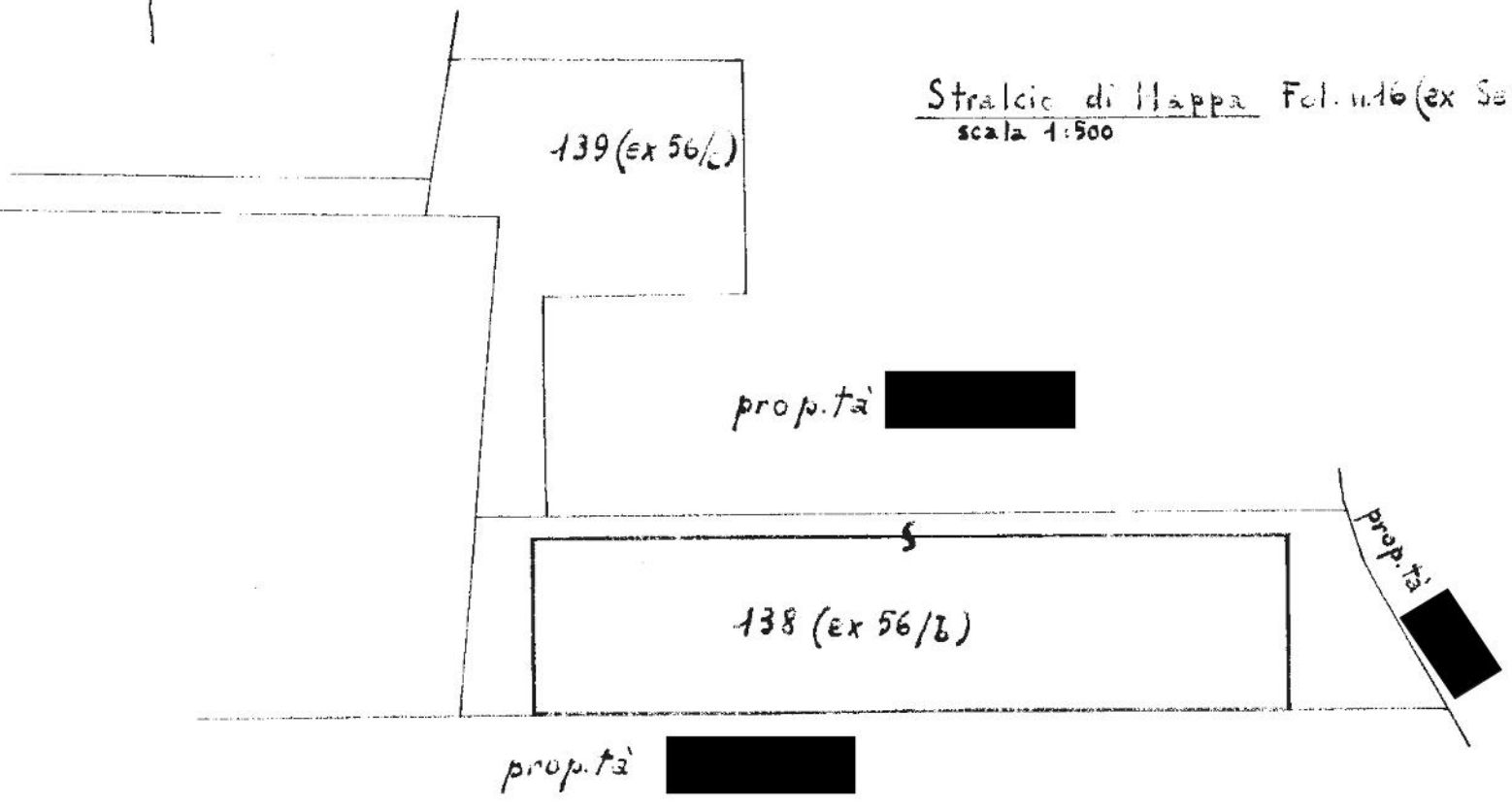
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1946 N. 612)

Planimetria dell'immobile

FALCONARI M. via Marconi

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA





prop. 72

5

138 (ex 56/6)



prop. 72

h min. 2-

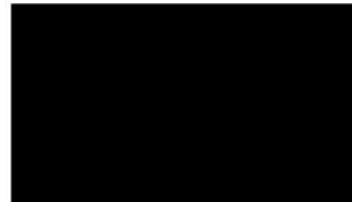
h max. 3-

h min. 2-



Osimo, 21-12-24

SPETT.LE



OGGETTO: Preventivo di spesa per smaltimento rifiuti Via Marconi – Falconara (AN):

- Servizio a corpo di sgombero dello stabile con ausilio di mezzi meccanici (quale bobcat) e manodopera per cernita rifiuti: a corpo 3000,00€;
- Smaltimento rifiuti misti (CER 170904): 0,42€/kg;
- Smaltimento legno (CER 170201): 0,12€/kg;
- Spese di trasporto comprensive di carico con ragno: 200,00€/cadauno;
- Spese fisse per gestione formulario: 10,00€/cadauno.

N.B. Tutti i prezzi sono da considerarsi al netto d'iva

Modalità Vostro Pagamento:

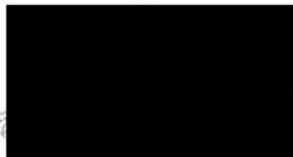
Anticipo tramite Bonifico Bancario di 3000,00€ + IVA = 3660,00€ prima dell'inizio dei lavori.

Restante parte in un'unica soluzione finale tramite Bonifico Bancario Vista Fattura.

Nostri dati bancari:



Distinti Saluti



Data

Timbro e firma per accettazione

.....

.....



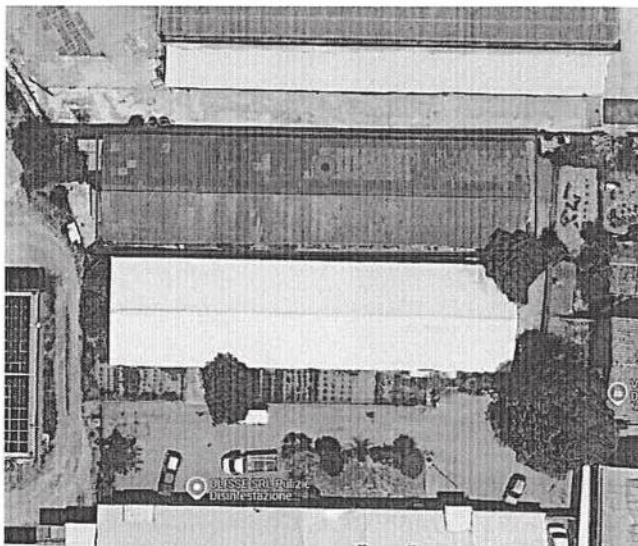
■ NOLEGGIO PIATTAFORME AEREE
 ■ BONIFICA AMIANTO
 ■ IMPERMEABILIZZAZIONE
 ■ CANALI DI GRONDA
 ■ RIPRISTINI EDILI

Castelfidardo, 30/11/24
 Cod Prev. 24-1655
 Agg. 11/12/24

Spett.le

OGGETTO: PREVENTIVO x LAVORI di RIMOZIONE COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO
RIF CANT: VIA MARCONI 55/B FALCONARA M.MA
Maps: <https://maps.app.goo.gl/MhDrtGT1yuJ331Zr9>

In riferimento ai lavori da eseguire presso il Vs. edificio, la ditta [REDACTED] vi porge la sua migliore offerta:



Redazione del piano di lavoro da presentare alla A.S.U.R. competente, comprendente quanto previsto dal D.Lgs 81 del 2008, certificazioni d'analisi ai manufatti in amianto, tassa discarica, rilascio della documentazione, a norma di legge "FIR" relativa all'intervento di bonifica regolarmente e compiutamente espletato: **IL TUTTO A CORPO € 350,00**

Intervento di **rimozione COPERTURA** in cemento amianto ai sensi del D.Lgs 81 del 2008 comprendente quanto previsto dalla vigente normativa, incapsulante ai pannelli prima dello smontaggio, la realizzazione di messa in sicurezza secondo la normativa antinfortunistica vigente, smontaggio delle lastre, confezionamento, imballaggio, sigillature ed etichettatura, trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta. **IL TUTTO €/mq 11,00 x mq c.ca 750 = € 8.250,00**

Fornitura e posa in opera di copertura con lastre a pannelli grecati sandwich in Acciaio zincato preverniciato, colore esterno ROSSO COPPO, interno bianco/grigio, a cinque greche, con materassino isolante, spessore mm 60, compresi dispositivi di fissaggio e chioderia.
IL TUTTO €/mq 34,00 x mq c.ca 750 = € 25.500,00

LINEA VITA:



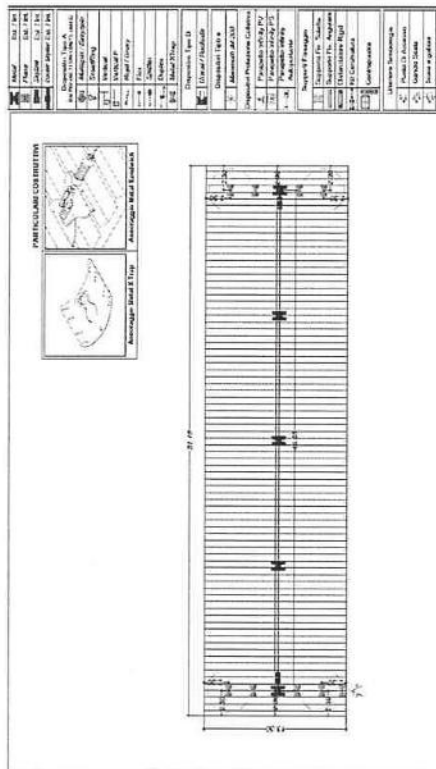
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001

NOLEGGIO PIATTAFORME AEREE
BONIFICA AMIANTO
IMPERMEABILIZZAZIONE
CANALI DI GRONDA
RIPRISTINI EDILI

LINEA VITA:

Codice	Descrizione Prodotto	Q.tà
ETTSM100	ETICHETTA DI ACCESSO SMART	1
LVM5E0N	ANCORAGGIO LV METAL SANDWICH ESTREMITÀ	2
LVM5I0N	ANCORAGGIO LV METAL SANDWICH INTERMEDIO	3
FNE0050M	FUNE PLANA/METAL 50 MT	1
LVKD00CM	KIT TENSIONE/DESSIPAZIONE CAMPATA MULTIPLA	1
KITSRTIPOS	KIT SERRAGGIO CON SERRACAVO	1
LVMXSTRAP	ANCORAGGIO METAL XTRAP (3)	9
Totale materiali		
ETC001	ETC (REL. DI CALCOLO + REL. TECNICA ILLUSTRATIVA + ELABORATO GRAFICO)	1

PROPOSTA ELABORATO GRAFICO:



Fornitura e posa in opera di LINEA VITA Permanente, Sopra descritta :

IL TUTTO A CORPO € 1.700,00

ETC (Elaborato Tecnico Copertura) : **IL TUTTO A CORPO € 500,00**

TOTALE LAVORI: € 36.300,00 + Relativa I.V.A.

Si Ricorda che fanno fede i prezzi unitari e che le misure verranno riprese in fase di contabilità.

Eventuale occupazione al suolo pubblico e/o autorizzazioni, se richieste dagli enti e necessarie per le lavorazioni, saranno aggiunte alla contabilità finale.

Nei prezzi sopra indicati sono compresi ogni onere per la sicurezza, escluso tutto ciò non descritto nelle voci sopra elencate.

Nei prezzi sopra indicati è da aggiungere relativa I.V.A.

Certi di trovarVi d'accordo su quanto sopra, restiamo in attesa di una Vs. risposta in merito e ben distintamente Vi salutiamo.

PER ACCETTAZIONE

[Redacted signature]

ALLEGATI LOTTO 2

CASA DI ABITAZIONE UBICATA A MONTE SAN VITO, VIA MATTEOTTI 45

1. VISURA CATASTALE;
2. MAPPA CATASTALE;
3. PLANIMETRIA CATASTALE.

IL PERITO ESTIMATORE
Geom. Sauro FRANCESCANGELI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTE SAN VITO (Codice:F634)
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA
	Foglio: 10 Particella: 244 Sub.: 11

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	244	11			A/2	2	5,5 vani	Totale: 139 m² Totale: escluse aree scoperte**: 138 m²	Euro 326,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MATTEOTTI n. 45 Piano 2										
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F634 - Foglio 10 - Particella 244

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	244	11			A/2	2	5,5 vani		Euro 326,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2011 Pratica n. AN0023053 in atti dal 03/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5646.1/2011)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Indirizzo	VIA MATTEOTTI n. 45 Piano 2				
Notifica		Partita		Mod.58	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F634 - Foglio 10 - Particella 244

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	244	11			A/2	2	5,5 vani		Euro 326,66	VARIAZIONE del 04/07/2002 Pratica n. 187349 in atti dal 08/07/2002 CONV.CLASS. PROP. (n. 47578.1/2002)
Indirizzo	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 45 Piano 2											
Notifica							Partita			Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	244	11			A/2	2	5,5 vani		Euro 326,66	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/07/2002 Pratica n. 183578 in atti dal 04/07/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 47578.1/2002)
Indirizzo	VIA MATTEOTTI n. 45 Piano 2											
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIA LUISA Sede JESI (AN) Repertorio n. 55247 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 13349.1/2002 Reparto PI di ANCONA in atti dal 17/10/2002
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 04/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/10/2002
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/07/2002 Pratica n. 183578 in atti dal 04/07/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 47578.1/2002)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 10 Particella 244 Subalterno 6; Foglio 10 Particella 244 Subalterno 7;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

N=4829000

E=2380200

I Particella: 244



Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 244
Subalterno: 11

Compilata da:
Tise' Gianluca

Iscritto all'albo:
Geometri

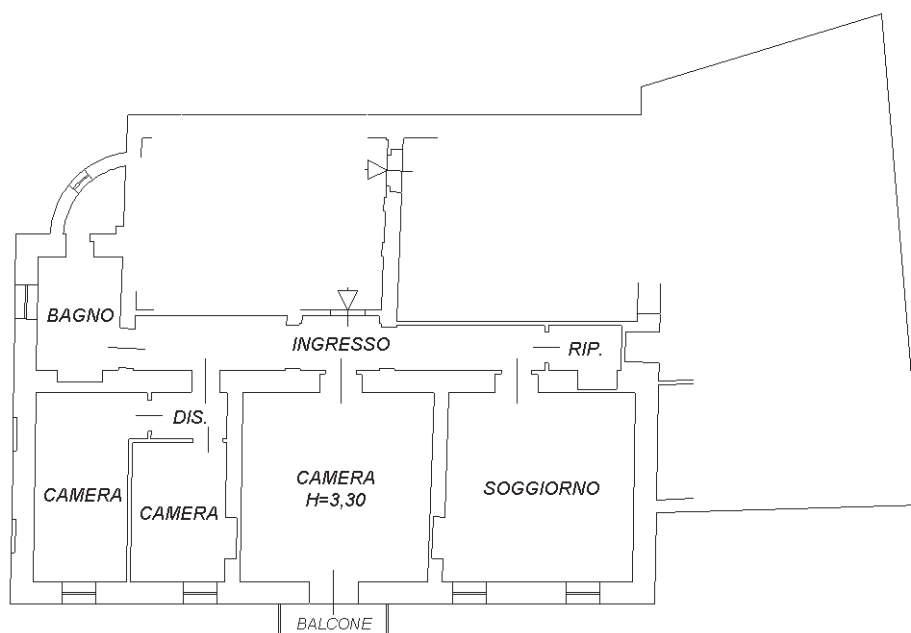
Prov. Ancona

N. 1584

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO



ALLEGATI LOTTO 3

NEGOZIO UBICATO A FALCONARA M.MA, VIA ROMA N. 2/B

1. VISURA CATASTALE;
2. MAPPA CATASTALE;
3. PLANIMETRIA CATASTALE.

IL PERITO ESTIMATORE
Geom. Sauro FRANCESCANGELI



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Comune di FALCONARA MARITTIMA (Codice:D472) Provincia di ANCONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 5 Particella: 1776 Sub.: 1

INTESTATI

1	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE		(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento
2			
3			(2) Nuda proprieta'
4			

Unità immobiliare dal 09/10/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	1776	1	2		C/1	4	22 m²	Totale: 24 m²	Euro 782,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2019 Pratica n. AN0071345 in atti dal 09/10/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25461.1/2019)	
Indirizzo			VIA ROMA n. 2/B Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D472 - Foglio 5 - Particella 1776

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	1	2		C/1	4	22 m²	Totale: 24 m²	Euro 782,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA ROMA Piano T									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Notifica		Partita	1002322	Mod.58	-
----------	--	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	1	2		C/1	4	22 m²		L. 2.554.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ROMA Piano T										
Notifica							Partita	1002322		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	1	2		C/1	4	22 m²		Euro 0,32 L. 611	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA
Indirizzo		VIA ROMA Piano T										
Notifica							Partita	1002322		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE		(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento
2			
3			
4			(2) Nuda proprietà'
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 - VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA Voltura in atti dal 28/07/1989	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	1	1776	1	2		C/1	4	22 m²		L. 611	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA ROMA Piano T										
Notifica						Partita		3263		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/09/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE		(99) Da verificare per l usufrutto generale con diritto di accre fino al 30/09/1989
2			fino al 30/09/1989
3			(2) Nuda proprieta' fino al 30/09/1989
4			fino al 30/09/1989
DATI DERIVANTI DA			Atto del 27/09/1982 Pubblico ufficiale DOTT GIUSEPPE OLMI Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 63602 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 5325 registrato in data 18/10/1982 - Voltura n. 915/1982 in atti dal 20/07/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

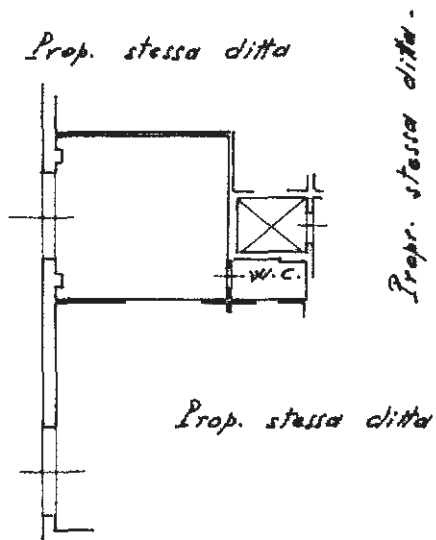
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 27/09/1982
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

1 Particella: 1776

Via Roma



p.t.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

0 RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

-964-

A I

1288/1

Compilata dal *Permetto*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Francesco Spagnolo
Iscritto all'Albo de i *Permetti*
della Provincia di *Ancona*

DATA *20-4-964-*

Firma: *Francesco Spagnolo*

ALLEGATI LOTTO 4

NEGOZIO UBICATO A FALCONARA M.MA, VIA NINO BIXIO (SUB. 2)

1. VISURA CATASTALE;
2. MAPPA CATASTALE;
3. PLANIMETRIA CATASTALE.

IL PERITO ESTIMATORE
Geom. Sauro FRANCESCANGELI



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Comune di FALCONARA MARITTIMA (Codice:D472)
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA Foglio: 5 Particella: 1776 Sub.: 2

INTESTATI

1	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE	(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento
2		
3		(2) Nuda proprieta'
4		

Unità immobiliare dal 11/09/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	1776	2	2		C/1	4	36 m²	Totale: 40 m²	Euro 1.281,02	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/09/2024 Pratica n. AN0106006 in atti dal 11/09/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 106006.1/2024)	
Indirizzo			VIA NINO BIXIO n. 87 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D472 - Foglio 5 - Particella 1776

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	2	2		C/1	4	40 m²	Totale: 45 m²	Euro 1.423,36	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2019 Pratica n. AN0071346 in atti dal 09/10/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25462.1/2019)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Indirizzo	VIA NINO BIXIO n. 87 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	2	2		C/1	4	40 m²	Totale: 45 m²	Euro 1.423,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA NINO BIXIO Piano T											
Notifica							Partita	1002322		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	2	2		C/1	4	40 m²		L. 4.644.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA NINO BIXIO Piano T											
Notifica							Partita	1002322		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	2	2		C/1	4	40 m²		Euro 0.57 L. 1.112	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA
Indirizzo	VIA NINO BIXIO Piano T											
Notifica							Partita	1002322		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Situazione degli intestati dal 30/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE		(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento
2			
3			
4			(2) Nuda proprieta'
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 - VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA Voltura in atti dal 28/07/1989	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	1	1776	2	2		C/1	4	40 m²		L. 1.112	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA NINO BIXIO Piano T										
Notifica						Partita	3263		Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/09/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE		(99) Da verificare per l usufrutto generale con diritto di accre fino al 30/09/1989
2			fino al 30/09/1989
3			(2) Nuda proprieta' fino al 30/09/1989
4			fino al 30/09/1989
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/09/1982 Pubblico ufficiale DOTT GIUSEPPE OLMI Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 63602 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 5325 registrato in data 18/10/1982 - Voltura n. 915/1982 in atti dal 20/07/1989	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 27/09/1982
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

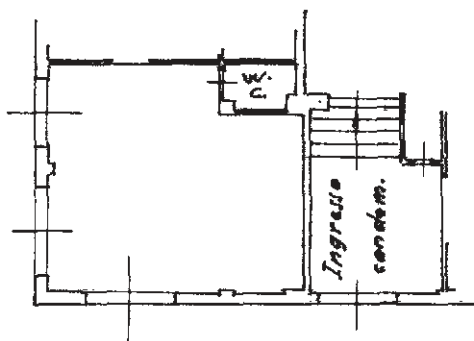
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

1 Particella: 1776

Via Roma

Prop. stessa ditta



Prop. stessa ditta

Via Bixio

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

0 RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

964
06

A I

14/15/16
17/18/19

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Francesco Spagnolo

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ancona

DATA 20-4-1964

Firma: Geoffrancio Spagnolo

ALLEGATI LOTTO 5

NEGOZIO UBICATO A FALCONARA M.MA, VIA NINO BIXIO (SUB. 6)

1. VISURA CATASTALE;
2. MAPPA CATASTALE;
3. PLANIMETRIA CATASTALE.

IL PERITO ESTIMATORE
Geom. Sauro FRANCESCANGELI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Comune di FALCONARA MARITTIMA (Codice:D472)
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA Foglio: 5 Particella: 1776 Sub.: 6

INTESTATI

1	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE	(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento
2		
3		(2) Nuda proprieta'
4		

Unità immobiliare dal 26/09/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	1776	6	2		C/1	3	81 m²	Totale: 85 m²	Euro 2.447,23	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/09/2024 Pratica n. AN0112458 in atti dal 26/09/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 112458.1/2024)	
Indirizzo			VIA NINO BIXIO n. 85 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D472 - Foglio 5 - Particella 1776

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	6	2		C/1	3	86 m²	Totale: 91 m²	Euro 2.598,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2019 Pratica n. AN0071347 in atti dal 09/10/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25463.1/2019)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Indirizzo	VIA NINO BIXIO n. 85 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	6	2		C/1	3	86 m²	Totale: 91 m²	Euro 2.598,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA NINO BIXIO Piano T											
Notifica						Partita	1002322		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	6	2		C/1	3	86 m²		L. 8.582.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA NINO BIXIO Piano T											
Notifica						Partita	1002322		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1776	6	2		C/1	3	86 m²		Euro 1,05 L. 2.029	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA
Indirizzo	VIA NINO BIXIO Piano T											
Notifica						Partita	1002322		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Situazione degli intestati dal 30/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE		(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento
2			
3			
4			(2) Nuda proprieta'
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 - VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA Voltura in atti dal 28/07/1989	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	1	1776	6	2		C/1	3	86 m²		L. 2.029	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo			VIA NINO BIXIO Piano T									
Notifica						Partita		3263		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/09/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE		(99) Da verificare per l usufrutto generale con diritto di accre fino al 30/09/1989
2			fino al 30/09/1989
3			(2) Nuda proprieta' fino al 30/09/1989
4			fino al 30/09/1989
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/09/1982 Pubblico ufficiale DOTT GIUSEPPE OLMI Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 63602 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 5325 registrato in data 18/10/1982 - Voltura n. 915/1982 in atti dal 20/07/1989	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 27/09/1982
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

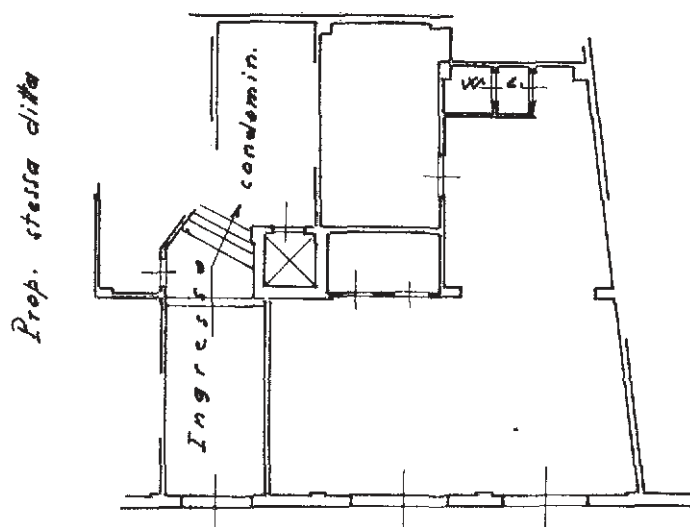
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

1 Particella: 1776



Prop. stessa ditta



p. t.

Via Bixio

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

0 RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

964

A I
1780/2
1780/1

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Francesco Spagnolo
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ancona

DATA 20-4-1964

Firma: Geom. Spagnolo