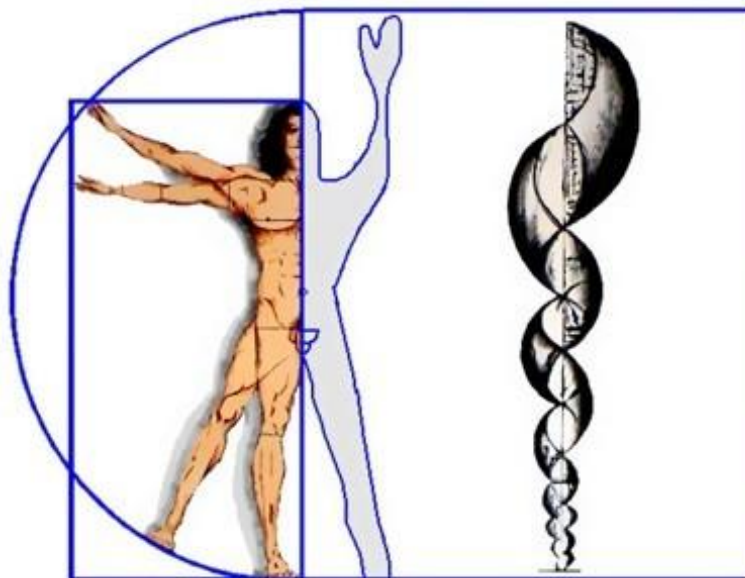


STUDIO DI ARCHITETTURA E DESIGN

Ancona – Via Ascoli Piceno 99 tel. 071/41885 fax 071/2147568

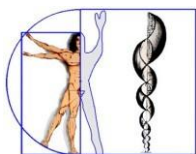
arch.adelmo @ libero.it

architetto adelmo bolognini



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILI AD ANCONA IN VIA ORSINI 4



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto, dott. arch. Adelmo Bolognini iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n° 620 ed all'Albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Ancona, su richiesta dell'avv. Cinzia Tolomei in qualità di Curatore dell'eredità giacente della sig.ra -----, nominata dal Tribunale di Ancona, effettua la seguente perizia di stima dell'immobile di seguito riportata,

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile oggetto di perizia e

L'identificazione dei dati catastali è riportata a seguito della variazione catastale del 24-10-2025.

Comune di ANCONA (An),

- Foglio 7, particella 150, sub. 40, cat. A/3, classe 6, consistenza vani 4, sup. cat. Totale Mq 85, rendita € 413.17, proprietà per 1/1
- Foglio 7, particella 150, sub. 41, cat. C/2, classe 6, consistenza mq 6 sup. cat. Mq 7, rendita € 9.61, proprietà per 1/1

2. RELAZIONE

DESCRIZIONE DEI CONTESTI E DELLO STABILE

UBICAZIONE

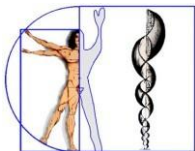
ANCONA, Via Orsini, 4.

L'immobile è ubicato all' interno del centro urbano in zona storica della città di Ancona, ben dotata di servizi per la residenza ed infrastrutture.

L'edificio è stato costruito nei primi anni 60 quale ricucitura di una parte del tessuto urbano storico della città, ed è stato realizzato con struttura in cemento armato con pilastri e travi e solai in latero cemento, con tetto in parte a due falde ed in parte piano, costituito da quattro piani fuori terra con appartamenti di civile abitazione, oltre ad un piano interrato ed un piano di sottotetto.

L'ingresso al fabbricato è posto al piano della via principale (Via Orsini) ed il collegamento verticale tra i vari piani è attraverso una scala condominiale ed un ascensore.

Le finiture esterne del fabbricato sono con intonaco e tinteggiatura ed al momento del sopralluogo è stata riscontrata la necessità di fare opere di manutenzione generale all'edificio.



dott. adelmo bolognini architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Gli immobili sono parte di un unico lotto

APPARTAMENTO (particella 150, sub. 40)

L'appartamento si trova al quarto piano dell'edificio raggiungibile dalle scale condominiali, con una soffitta al piano terra e con un locale comune di piccole dimensioni situato al piano terra dell'edificio.

È composto da un ingresso, un corridoio, un soggiorno, una cucina, due stanze, un bagno e un balcone accessibile dalla camera.

Le finiture interne sono di pessima qualità, rendendo l'appartamento difficilmente utilizzabile nella condizione attuale.

Sono le stesse degli anni di costruzione dell'immobile, con piastrelle di graniglia in tutte le stanze, con porte interne in legno tamburato in cattivo stato di conservazione, infissi esterni corredati di serrandine avvolgibili in legno anch'essi in cattivo stato, bagno con piastrelle e rivestimento in ceramica e dotato di water, bidet, lavabo e vasca.

L'impiantistica elettrica, idrica e termica è completamente da rivedere e non funzionante.

Il riscaldamento è garantito da un impianto autonomo, con distribuzione ed erogazione a termosifoni in acciaio.

SOFFITTA (particella 150, sub. 41)

La soffitta si trova al piano quinto con accesso da corridoio comune.

Le altezze interne sono di ml 2.70 nella parte più alta e di ml 2.20 nella parte bassa.

Il locale soffitta è provvisto di finestra e di porta di accesso dal corridoio in legno, è dotato di solo impianto di illuminazione e le finiture interne sono di modesta fattura.

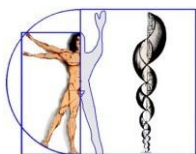
DATI DIMENSIONALI

La consistenza degli immobili oggetto di stima è determinata in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ed il sottoscritto applica quanto previsto per il calcolo della superficie utile lorda e con le percentuali indicate per gli accessori.

Pertanto le superfici rilevate dalla planimetria catastale sono le seguenti:

- appartamento mq. 82;
- balconi mq. 3,00;
- soffitta mq 7,00.

Calcolo della superficie commerciale



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

tipologia superficie	mq	coeff.	sup ragguagliata mq
appartamento	85	1	85
balconi	3	0,25	0,75
soffitta	7	0,25	1,75
TOTALE			87,50

Superficie commerciale mq 87.50.

ATTI ABILITATIVI E CONFORMITA'

Il fabbricato è stato costruito con licenza di costruzione n. 127 del 08-09-1960 e variante prot. 4413 del 14-11-1961.

Nella pratica messa a disposizione dall'Ufficio Accesso agli atti del Comune di Ancona a seguito della richiesta prot. 151931 del 02-09-2025, non risultano certificazioni di agibilità, ma nella cartella contenente i documenti è citato il certificato 97 del 1963.

Nello stesso fascicolo è presente la planimetria del quarto piano, ove è l'appartamento oggetto della presente stima, e dal raffronto di questa con lo stato dei luoghi non risultano difformità se non per una leggera differenza di posizione di una porta interna su un divisorio.

La planimetria catastale riporta la partizione interna conforme allo stato dei luoghi, ma è stata omessa la rappresentazione di una finestra nel bagno.

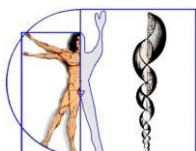
Il sottoscritto ritiene che la planimetria catastale vada aggiornata con l'esatta rappresentazione delle finestre presenti.

COSTI PER PRATICHE TECNICHE

Come anzidetto la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per la mancanza di una finestra e la differente posizione di divisorio interni.

Questa va aggiornata ed il costo della variazioni è il seguente:

- | | | |
|--|----------|-----------------|
| 1. ONORARI (escluso IVA e Cassa) - rilievo di dettaglio dell'immobile e restituzione grafica, | € | 500,00 |
| 2. ONORARI (escluso IVA e Cassa) - variazione catastale dell'unità immobiliare con predisposizione di apposito DOCFA | € | 1.000,00 |
| 3. SPESE - diritti catastali | € | 70,00 |
| TOTALE (escluso IVA e Cassa) | € | 1.570,00 |



dott. adelmo bolognini architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile è inutilizzato, con la presenza di alcuni mobili vetusti.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- TRASCRIZIONE del 14/08/1991 - Registro Particolare 9543 Registro Generale 13490
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 10/194 del 03/08/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
- TRASCRIZIONE del 10/09/1993 - Registro Particolare 9333 Registro Generale 13259
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 38/215 del 26/06/1993
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

STIMA DELL'IMMOBILE

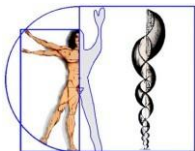
Il sottoscritto ritiene che le Banche dati per le quotazioni Immobiliari più attendibili siano quella fornita dall'Agenzia del Territorio OMI e quella fornita dal "Borsino Immobiliare.it".

Le valutazioni a valore di mercato ottenute dalle banche dati devono essere adattate alle situazioni specifiche del bene oggetto di stima e poi confrontate con i prezzi di mercato correnti per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le quotazioni delle banche OMI e Borsino Immobiliare sono quelli di seguito riportati.

Nella quotazione OMI, per la zona B2 - fascia centrale, microzona 4, si potrebbe considerare la quotazione per "abitazioni di tipo economico", con un valore indicato da un minimo di € 1.000/mq ad un massimo di € 1350/mq. Nella quotazione del Borsino Immobiliare, le abitazioni in stabili di fascia media (appartamenti in stabili di qualità media di zona), hanno una quotazione che va da un valore minimo di € 883/mq ad un valore massimo di € 11304/mq.

Per l'immobile in oggetto il sottoscritto ritiene che debba essere assunto il valore minimo e poi deve essere considerata una riduzione per tenere conto dello stato pessimo sia per le finiture interne che per le opere di manutenzione del fabbricato valutata in percentuale con il 25% di deprezzamento.

catasto	superficie mq	valore minimo mq OMI	valore minimo mq Borsino	Valore medio	volre totale	deprezzament o 25%	spese per variazione catastale	VAOLORE TOTALE
foglio 7, mapp. 150/40-41	87,5	€ 1.000,00	€ 883,00	€ 941,50	€ 82.381,25	€ 20.595,31	€ 1.570,00	€ 60.215,94



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

VALORE DELL'IMMOBILE E SOFFITTA € 60.215,94, ARROTONDATO AD € 60.000,00

Ancona, 12 febbraio 2026.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

Allegati:

- Denuncia di variazione catastale
- Documentazione fotografica