

Ing. Roberto Bargilli

---

TRIBUNALE DI ANCONA

Seconda sezione civile

Ufficio Esecuzioni immobiliari



**ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 207/2015**

**Perizia C.T.U.**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio-Stima di beni pignorati**



- 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. 207/2015**

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



**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.



Ing. Roberto Bargilli

---

AVENDO RICEVUTO

In data 15 luglio 2016 nomina di **consulente tecnico di ufficio** dal giudice dell'esecuzione Dr.ssa Francesca Ercolini, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio 36, mappale 74 sub. 6-38 sito in Comune di Ancona - Via Flaminia, 7.

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:** Documentazione notarile;

**ALLEGATO 3:** Raccomandazioni generali per l'attività dell'esperto per la stima degli immobili;

**ALLEGATO 4:** Comunicazione data sopralluogo, al rappresentante legale del creditore pignorante per posta elettronica certificata;

**ALLEGATO 5:** Comunicazione data sopralluogo ai debitori tramite raccomandata con A/R, tra gli indirizzi verificati presso l'ufficio cancelleria Tribunale di Ancona;

**ALLEGATO 6** : Richiesta accesso atti presso ufficio settore edilizia privata del comune di Ancona (concessione edilizia e certificato d'agibilità del locale);

**ALLEGATO 7** : Richiesta accesso atti accertamento proprietà presso l'agenzia dell'entrate – ufficio catasto;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Roberto Bargilli

**ALLEGATO 8** : Documentazione fotografica;  
 Planimetrie catastali;  
 Visure catastali;  
 Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Individuazione area dell'Immibile



Figura n. 1 - Stralcio ripresa aerea con l'individuazione del bene immobile 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Roberto Bargilli

grafici presenti agli atti di questo ufficio, ed in particolar dalla dichiarazione di unità immobiliare dell'U.T.E. di Ancona.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La stima in oggetto riguarda un locale non residenziale ad uso negozio, usato momentaneamente come magazzino, composto da un primo vano di superficie calpestabile mq 60,00 e da un piccolo locale sempre con destinazione negozio, comunicante con il primo, di superficie calpestabile mq 21,00 e da una latrina in muratura in disuso di mq 7,00 circa, non comunicante con il resto del locale, situata all'esterno dell'unità immobiliare non residenziale, oggetto di stima. L'immobile in oggetto, è ubicato in una zona centrale della città di Ancona, di proprietà del Signore \_\_\_\_\_ e Signora \_\_\_\_\_ precisamente in via Flaminia n. 7, a due passi dalla stazione ferroviaria di Ancona, in prossimità di piazza Rosselli. Il locale, fu acquistato (vedi relazione notarile in allegato), con atto di rogito Notaio Andrea Massei in data 27 settembre 2007 al n. 14.467 R.P. dai Signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e via dicendo ( vedi Relazione notarile allegato n...) dai Signori \_\_\_\_\_ residenti in via Flaminia, 4, Ancona.

E' situato al piano terra di una palazzina di cinque piani fuori terra, con struttura in muratura portante di mattoni pieni, degli anni 30, comprendente una struttura ricettiva di proprietà \_\_\_\_\_ e da alcuni locali commerciali siti sempre al piano terra dello stabile. L'accesso al locale avviene direttamente tramite la strada principale nazionale Via Flaminia, che collega direttamente la città di Ancona con la città di Falconara marittima, costituito da una porta finestra in vetro alluminio di dimensioni cm 204 x 277, tramite serranda metallica, dotata di motore elettrico. E' confinante sulla destra con l' \_\_\_\_\_, di proprietà \_\_\_\_\_ e sul lato destro con il Condominio \_\_\_\_\_ ( vedi documento accertamento di proprietà allegato alla perizia estimativa).



Ing. Roberto Bargilli

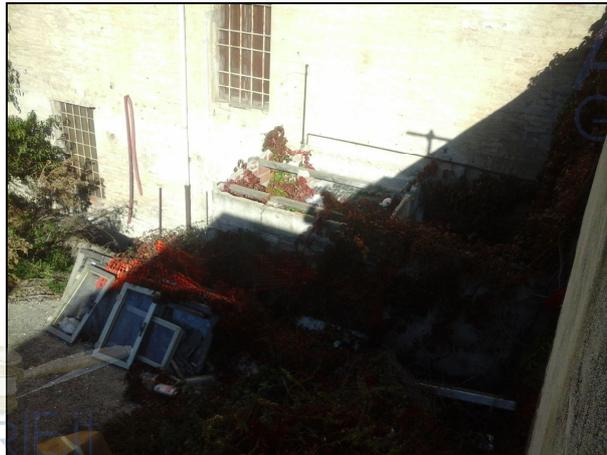


Foto latrina retrostante locale negozio

Il locale negozio, di superficie utile lorda di mq 65,28, con pianta rettangolare e di altezza utile m 3,95, comprende un servizio igienico in disuso di ml 2,27 x 1,00 e il un piccolo locale, attiguo e comunicante con il primo, di superficie utile lorda mq 21,00, e di altezza utile ml 4,12. Nel corso della storia, i due locali non hanno subito variazioni planimetriche. Entrambi i locali, attualmente, vengono usati come deposito, magazzino. Nell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, oltre la porta finestra come ingresso, è presente una luce, una veduta con inferriata metallica d'acciaio, di ml 1,00 x ml 0,50. Dal punto di vista delle dotazioni tecnologiche autonome centralizzate, non è presente nessuna tipo di impianto ( elettrico, riscaldamento, idraulico, etc...):



Locale negozio - Foglio 36 mapp.74 sub 6, Via Flaminia n.7

Le pareti di confinamento con le altre unità, di muratura portante di mattoni pieni, rivestite da entrambi i lati, da pannelli di cartongesso, la pavimentazione, che versa in discreto stato d'uso, è realizzata con piastrelle tipo gres ceramico di colore rosso chiaro ( 40 cm x 40 cm), mentre il tipo di rivestimento o finitura delle pareti è la tinteggiatura



## Ing. Roberto Bargilli

acrilica sull'intonaco liscio. Nel locale di superficie minore, con destinazione negozio, è presente una finestra, una apertura con infisso metallico di dimensioni m 1,20 x 1,50 m.



Locale negozio adiacente - Foglio 36 mapp.74 sub 38, Via Flaminia n.7

Le finiture interne dei due locali, sono di livello abbastanza accettabile, come si evince dalle fotografie allegate. Dalle risultanze delle indagini in loco, si è appurato che il bene, nel suo complesso, si trova in buon stato di conversazione e manutenzione ma appare comunque idoneo alle funzioni e attività cui è destinato. Lo stabile, nel suo complesso, risponde alle norme in materia di accessibilità e visitabilità da parte di soggetti con ridotte capacità motorie, grazie all'ampiezza dell'accesso ed alla assenza di dislivelli nel piano di calpestio. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, come risultano dalle planimetrie allegate nel momento in catasto.

### **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:



Ing. Roberto Bargilli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

presentazione: 09/11/1939 - Data: 27/09/2016 - n. AN0098382 - Richiedente TRIBUNALE DI ANCONA

**MINISTERO DELLE FINANZE** 35  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. D. L. 19 aprile 1939 - XVII, n. 662)

Comune di ANCONA

di via Flaminia 10

**Taloncino di riscontro**  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**293858**

**AVVERTENZA:** Il presente taloncino deve essere inserito a cura del richiedente nella planimetria (riprodotta in scala sintomatica desunta con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 19 aprile 1939 - XVII, n. 662.

*Il Segretario aggiunto, capo, periferico del solo primo INFRASTRUTTO*

*Roberto Bargilli*

Roberto Bargilli

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'.

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Roberto Bargilli

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento - BancoPosta

€ sul C/C.n. 10938603 di Euro

Codice IBAN

IMPORTO IN LETTERE

INTESTATO A  
COMUNE ANCONA URBANISTICA SERV. TESORERIA

DIRITTI SEGRETERIA L.68/93

CAUSALE  
ACCESSO ATTI 955

AVVERTENZE  
Il Bollettino deve essere compilato in ogni sua parte (con inchiostro nero o blu) e non deve recare abrasioni, correzioni o cancellature. La causale è obbligatoria per i versamenti a favore delle Pubbliche Amministrazioni. Le informazioni richieste vanno riportate in modo identico in ciascuna delle parti di cui si compone il bollettino.

02/001 02 20-10-16 P 0060  
VCYL 0070 €\*30,00\*  
C/C 000010938603 €\*1,50\*  
DEM 161020-073918-73307033

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA ROBERTO BARGILLI

VIA - PIAZZA MARCO M. 2

CAP 60020 LOCALITA' SIROLO

**Foto ricevuta pagamento accesso atti comune di Ancona**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Roberto Bargilli

Accesso agli atti amministrativi v.4.0.0



**COMUNE DI ANCONA**  
p.le XXIV Maggio, n. 1 – 60100 ANCONA  
edilizia.comune.ancona@emarche.it

**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA**  
**SETTORE GESTIONE EDILIZIA**

**DOMANDA DI ACCESSO<sup>1</sup> AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI – L. 241/90**

**PER I LIBERI PROFESSIONISTI UTILIZZARE IL PORTALE WEB A LORO DEDICATO**

Il/La sottoscritto/a **ROBERTO BARGILLI**  
Nato/a a **ANCONA** il **07-05-1970**  
Codice fiscale **BRGRRT70E07A271B**  
Residente **SIROLO**  
Vi a **MANZONI, 2** c.a.p. **60020**  
tel **3299213989** Fax \_\_\_\_\_ P.E.C. **Roberto.bargilli@ingpec.eu**  
in qualità di:  proprietario/a  
 avente titolo ai sensi della L. 241/90 in quanto:

( specificare il titolo o l'interesse in relazione all'atto che si chiede di visionare e la motivazione per individuare con precisione la titolarità del diritto ad accedere)

*PERITO ESPERTO STIME IMMOBILIARI, INCARICATO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA, DR.SSA FRANCESCA ERCOLINI (VEDI ALLEGATO), PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI ( CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA' DI IMMOBILE SITO IN ANCONA - VIA FLAMINIA, 4 E DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 36, MAPP.74, SUB. 6-38, DI PROPRIETA' SIG. POLVERINI ROBERTO. PROCEDIMENTO ESPROPIRIATIVO N. 207/2015*

**CHIEDE**

- di prendere visione in maniera informale della concessione edilizia n. 116/50 e agibilità  
 di estrarre copia semplice \_\_\_\_\_  
 di ottenere copia autenticata \_\_\_\_\_

del seguente documento amministrativo:

- Permesso di costruire-Concessione edilizia .....  Denuncia Inizio Attività .....  
 Variante .....  Altro .....

Ancona, li 10/10/2016

il richiedente  
(firma)

N.O. al rilascio

**Foto richiesta accesso atti - Comune di Ancona**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## Ing. Roberto Bargilli

Per quanto riguarda l'indagine immobiliare, mediante, come ho già sopramenzionato, mediante l'acquisizione cartacea delle consultazioni per particella, sono venuto in possesso del documento attestante l'accertamento di proprietà del negozio, constatando di persona che la proprietà, prima della vendita al Sig. *[redacted]*, fosse della *[redacted]*, (vedi relazione notarile) e come si evince nell'immagine sottostante:

Scheda IV. 4720  
(progressiva identica a quella depositata dall'Ufficio nella scheda mod. I (Catasto E. U.) a pag. 1)

UFFICIO TECNICO ERA  
Provincia di ANCONA Comune di A. ANCONA

**35 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO**

Dati dichiarati *[redacted]*

Caratteristiche (2):  
1) Destinazione ed uso *Nea*  
2) Genere della località  
3) Ubicazione  
4) Collegamento con servizi  
5) Esposizione prevalente  
6) Epoca della costruzione  
7) Qualità delle strutture  
8) Stato di conservazione  
9) Grado di finimento  
10) Ampiezza media del vano  
11) Richiesta sul mercato  
12) Impianti  
13) Beni in comune

Riduzione fondi  
VARIAZIONI CATASTALI ANNUO (dichiarato L. 2400)  
REDDITO CATASTALE  
REDDITO UNITARIO LORDO (dell'unità L. 4547 della classe L. 30)

Nota di voltura N. L'OPERATORE *[redacted]*

Collegamento (6)  
Numero della partita  
Rione o Comune censuario  
Numero di mappa  
Subalterno  
Importante  
Rendite catastale

CITTA DA ISCRIVERE NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO:  
Rione *[redacted]* Via *[redacted]*  
N. *[redacted]* Piano *[redacted]* Int. *[redacted]*  
Destinazione ed uso *[redacted]*

(1) Quella che figura nella scheda di dichiarazione mod. I (Catasto E. U.). (2) Per dei usi ed uso, indicare: abitazione, negozio, ecc. (3) Per il grado di finimento, ecc. (4) Per la destinazione, ecc. (5) Per la destinazione, ecc. (6) Per la destinazione, ecc.

UFFICIO TECNICO ERA  
Provincia di ANCONA Comune di A. ANCONA

Mod. 5 (Catasto E. U.)  
154  
16  
L. censuaria IV

ACCERTAMENTO eseguito il 13-9-1944

Unità tipo N. 394

Consistenza per vani utili (4)  
a) Vani utili (4)  
b) Accessori diretti  
c) Accessori complementari  
d) Raggiungimento delle eccedenze di superficie  
e) Da aggiungere per dipendenze

Consistenza effettiva Numero  
Consistenza catastale parziale Numero

MAPPA REVISIONATA  
Fogl. 36  
Mapp. 44/16

Consistenza totale catastale  
Consistenza arrotondata al mezzo vano

Consistenza per mq. o mc. (9)  
n) Superficie complessiva \* mq. 13,30 x 11,30  
g) Cubatura complessiva \* mc.  
h) Da aggiungere per dipendenze

Consistenza totale catastale  
Consistenza arrotondata al mq. o al mc.

CATASTO VIGENTE  
15358  
I  
334

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
0  
I  
6

ELEMENTI DEL CLASSAMENTO  
Categoria *[redacted]*  
Classe *[redacted]*  
Consistenza Catastale  
vani utili  
metri quadrati 54,00 60-  
metri cubi

(Vedi retro)

Accertamento di proprietà beni immobili

Ing. Roberto Bargilli

**DATI CATASTALI**

Il locale ad uso negozio è censito al Catasto Fabbricati dell' Agenzia dell'Entrate della Provincia di Ancona al Foglio 36, mappali:

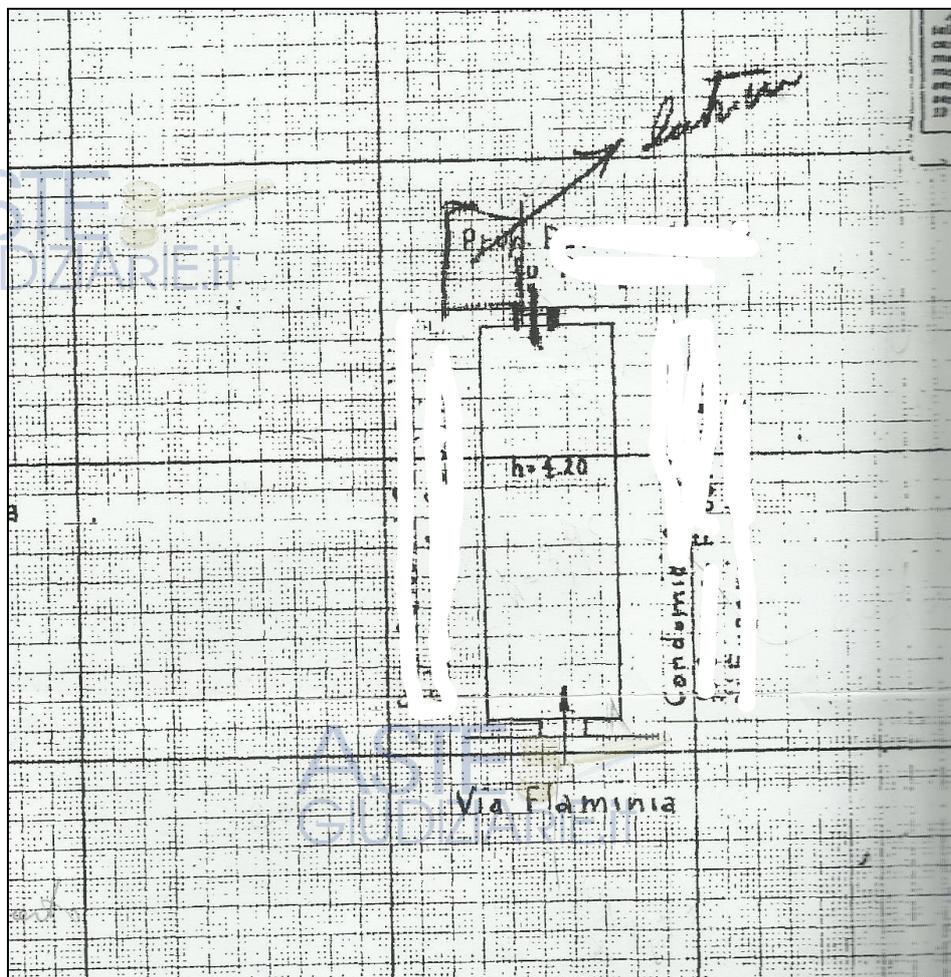
- 74 sub 6, Via Flaminia, piano terra, zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 8, mq 60, Rendita di Euro 1.230,20

 Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2016				Data: 27/09/2016 - Ora: 10.31.12 Fine Visura n.: AN0098348 Pag: 1						
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di ANCONA ( Codice: A271)										
		Provincia di ANCONA										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 36 Particella: 74 Sub.: 6										
<b>Unità immobiliare</b>												
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		36	74	6	2		C/1	8	60 m <sup>2</sup>	Totale: 72 m <sup>2</sup>	Euro 1.230,20 L. 2.382.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA FLAMINIA piano: T.										
<b>INTESTATI</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	nata a ANCONA il 29/12/1965						(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con					
2	o nato a ANCONA il 01/04/1962						(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con					
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/10/2007 Repertorio n.: 8307 Rogante: MASSEI ANDREA Sede: ANCONA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14467.1/2007)										
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 24325				Tributi erariali: Euro 1,00						
Visura ordinaria												
Richiedente: <b>BARGILLI ROBERTO</b>												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												



Ing. Roberto Bargilli

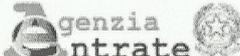
Planimetria catastale



## Ing. Roberto Bargilli

- 74 sub 38, Via Flaminia, piano terra, zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 8, mq 21 , Rendita di Euro 430,57;



				<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2016		Data: 27/09/2016 - Ora: 10.32.45 Fine Visura n.: AN0098351 Pag: 1						
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 36 Particella: 74 Sub.: 38										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	36	74	38	2	Cens. Zona	C/1	8	21 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup> Catastale	Euro 430,57 L. 833.700	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA FLAMINIA piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATI</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI				
1								(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con				
2								(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con				
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/10/2007 Repertorio n.: 8307 Rogante: MASSEI ANDREA Sede: ANCONA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14467.1/2007)										
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 24327				Tributi erariali: Euro 1,00						
Visura ordinaria												
Richiedente: <b>BARGILLI ROBERTO</b>												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												



Ing. Roberto Bargilli

ASTE  
GIUDIZIARIE.itPlanimetria catastale

Data presentazione: 07/08/2001 - Data: 27/09/2016 - n. AN0098379 - Richiedente TRIBUNALE DI ANCONA

MODULARIO  
R.L. n. 498

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN  
1 IPF  
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ANCONA** via **FLAMINIA** civ.....

**PIANO TERRA**

NEGOZIO  
4x4,30

STRALCIO DI MAPPA 1:1000

Andree Proietti  
Arch. Dott. Andrea Proietti & C. s.r.l.

A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

	<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b>	
CODICE IDENTIFICATIVO: APE NEGOZIO NPOLVERINI		VALIDO FINO AL: 18/01/2027

**DATI GENERALI****Dati identificativi**

Regione: MARCHE  
Comune: ANCONA  
Indirizzo: VIA FLAMINIA, 7  
Piano: TERRA  
Interno:  
Coordinate GIS: Lat: 43°37'15" Long: 13°30'51"

Zona climatica: D  
Anno di costruzione: 1939  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 67.00  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 392.89  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00



Ing. Roberto Bargilli

Comune catastale	ANCONA (AN) - A271					Sezione	0	Foglio	36	Particella	74
Subalterni	da	6	a	38	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\
Altri subalterni											

### Servizi energetici presenti

-  Climatizzazione invernale
   Ventilazione meccanica
   Illuminazione
-  Climatizzazione estiva
   Prod. acqua calda sanitaria
   Trasporto di persone o cose

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E5 attività commerciali e assimilabili**

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Altro:

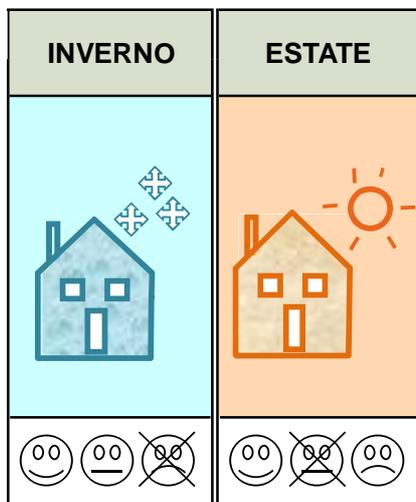


## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

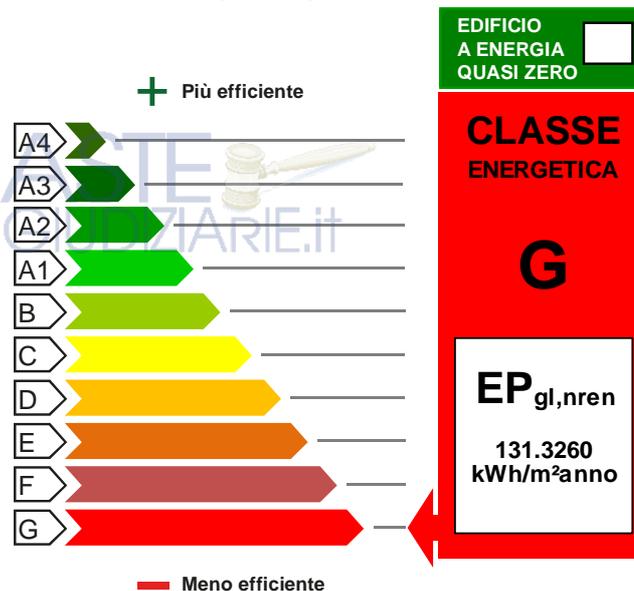
### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**C (28.53)**

Se esistenti:



Ing. Roberto Bargilli



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: APE NEGOZIO NPOLVERINI

VALIDO FINO AL: 18/01/2027



### PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

#### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 131.33 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	873.41 Nm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 25.14 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

### RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
<b>R<sub>EN1</sub></b>	intervento a cappotto termico interno sui muri di confinamento esterno del locale con pannelli di lana di roccia spessore = cm 5.	No	9.0	F (65.37)	F 65.37 kWh/m <sup>2</sup> anno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Roberto Bargilli



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: APE NEGOZIO NPOLVERINI

VALIDO FINO AL: 18/01/2027



### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	392.89	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	228.50	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.58	
EP <sub>H,nd</sub>	96.243	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.06	-
Y <sub>IE</sub>	0.0482	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	$\eta_H$	0.00	131.33
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	$\eta_W$	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-





Ing. Roberto Bargilli

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione **18/01/2017**  
digitale \_\_\_\_\_

Firma e timbro del tecnico o firma

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### RICEVUTA TRASMISSIONE REGIONE MARCHE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il certificatore: **BARGILLI ROBERTO**

iscritto all' albo / collegio: INGEGNERI

numero di iscrizione: 2555

Sezione albo / collegio: CIVILE EDILE

ha trasmesso alla Regione Marche con protocollo n.

**0043460|18/01/2017|R\_MARCHE|GRM|EFR|A|440.110.10/2017/EFR/19**

l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito

nel Comune: Ancona

indirizzo: VIA FLAMINIA

Provincia: AN - CAP 601xx

avente i seguenti dati catastali :

Sezione: 0 Foglio: 36 Particella 74

Sub 6 , 38

con classe energetica: **G**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
**Dott. Ing. Roberto BARGILLI**  
A. 2555  
Ingegneria Civile e Ambientale,  
Industriale e dell'Informazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

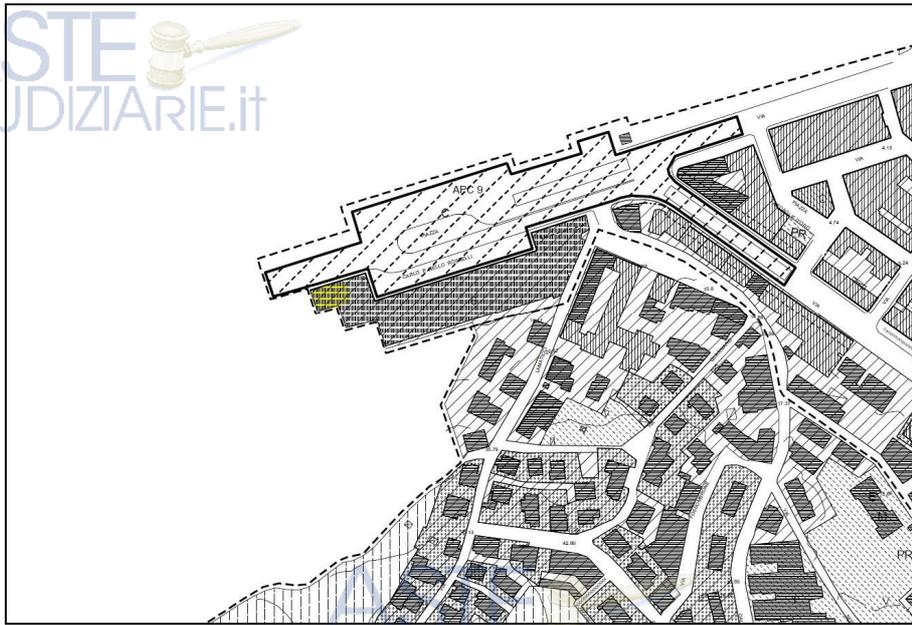
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Roberto Bargilli

### **DATI URBANISTICI:**

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);



Stralcio del PRG di Ancona

### **Indagini in sopralluogo**

Al fine di poter acquisire ogni elemento utile alla determinazione del piu' probabile valore di mercato, sono stati effettuati gli appositi sopralluoghi per verificare le caratteristiche, la consistenza e lo stato d'uso dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Ing. Roberto Bargilli

---

**Giudizio sintetico sull'immobile:**

Valutate le condizioni tecniche generali, si ritiene di poter affermare che l'immobile in questione è suscettibile di discreta appetibilità venale per il mantenimento e mutamento dell'attuale destinazione d'uso.

**Grado di commerciabilità**

L'unità immobiliare possiede un'ottima commerciabilità, visto le sue caratteristiche, la sua struttura, la sua composizione, la sua ubicazione in una zona semicentrale, ad 1 km dal mare, altamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi pubblici e relativi allacci.

Reddito in caso di locazione:

€5.000,00 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. L'immobile è ubicato tra i complessi residenziale, per uffici e annessi servizi pubblici del quartiere Stazione, in adiacenza alla Stazione ferroviaria di Ancona e poco distante dal centro della Città di Ancona. Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, centri commerciali, uffici, etc., risulta ampiamente soddisfacente. La zona di riferimento è dotata anche di un ottimo servizio di collegamento urbano con il resto della città ed i mezzi sono adeguati per numero e frequenza. Per la valutazione del compendio edilizio si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, (vedi allegato) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore. Da queste tabelle sotto evidenziate, per la zona urbana in questione, considerata l'attuale destinazione a negozio, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumano i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillante tra:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Roberto Bargilli

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1**

**Provincia:** ANCONA

**Comune:** ANCONA

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO: RIONI SAN PIETRO,CARDETO,CAPODIMONTE

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**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	860	1200	L	4,2	5,8	N
Negozi	Ottimo	4600	7200	L	29,8	41	N
Negozi	Scadente	1500	<u>2100</u>	L	8,3	12,6	N
Negozi	NORMALE	<u>2950</u>	4600	L	18,3	27,2	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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## Ing. Roberto Bargilli

**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) :

Negozi (sub.6)	= mq 65,28	x €/mq. 2.000,00	= € 130.560,00
Latrina - retrostante	= mq 7,00	x €/mq. 100,00	= € 700,00
Negozi (sub.38)	= mq 26,73	x €/mq. 2.000,00	= € 53.460,00
<b>TOTALE</b>			<b>= € 184.720,00</b>

Considerata la data di edificazione (escluso il primo anno) lo stato di conservazione generale, le finiture interne ed esterne è stato reputato equo applicare un coefficiente di vetustà pari al 0,80 % .  
Pertanto il valore risulterà decurtato di €36.944 circa pari, quindi, ad un valore attuale di €147.776,00  
**(A)**

**B - Stima a valore di ricostruzione**

Magazzino (sub.6)	= mc 262,00	x €/mc. 340	= €115.017,25
Magazzino (sub.38)	= mc 111,00	x €/mc. 340	= € 22.500,00
incidenza terreno =	15%	x (€ 147.776,00 (A))	= € 22.166,40
<b>TOTALE</b>			<b>= € 125.610,00 - (B)</b>

VALORE ATTUALE DI PERIZIA - €**136.693,00**

(media dei due valori A e B arrotondata)

Annotazioni:

Al momento del sopralluogo:

non si riscontrano vincoli particolari e/o servitù passive.

si riscontrano i seguenti vincoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



