

# PERIZIA DI STIMA

## IMMOBILE SITO IN VIA S.TOTTI, 4 AD ANCONA (AN)

## Sommario

1.	PREMESSA.....	2
2.	DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL BENE UNICO (LOTTO UNICO)....	2
3.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE UNICO (LOTTO UNICO) .....	5
4.	STATO CONSERVATIVI DEL BENE UNICO (LOTTO UNICO) .....	6
5.	TITOLARITA' (TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI) .....	6
6.	STATO DI OCCUPAZIONE .....	6
7.	URBANISTICA .....	6
8.	STIMA.....	7
9.	CONCLUSIONI .....	9
10.	ALLEGATI.....	9

## 1. Premessa

La sottoscritta Ing. Alice Rosa Lapi, con studio ad Ancona, in P.zza Cavour, 13 iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2585 e iscritta all'Albo dei Ctu per il Tribunale di Ancona al n. 2208, in qualità di tecnico incaricato dal Dott. Luca Zarletti, curatore della liquidazione giudiziale della Società Edil Moderna di L. Lancioni & c. Sas, sulla base degli accertamenti effettuati e della documentazione raccolta ha provveduto alla redazione della presente relazione di Stima in adempimento all'incarico al fine di valutare l'immobile sito in via Totti, 4 ad Ancona (AN).

## 2. Descrizione e caratteristiche costruttive del BENE UNICO (LOTTO UNICO)

Il bene immobile è ubicato al piano terra di una palazzina di 5 piani che fa parte di un complesso immobiliare ubicato in via S. Totti, ad Ancona.

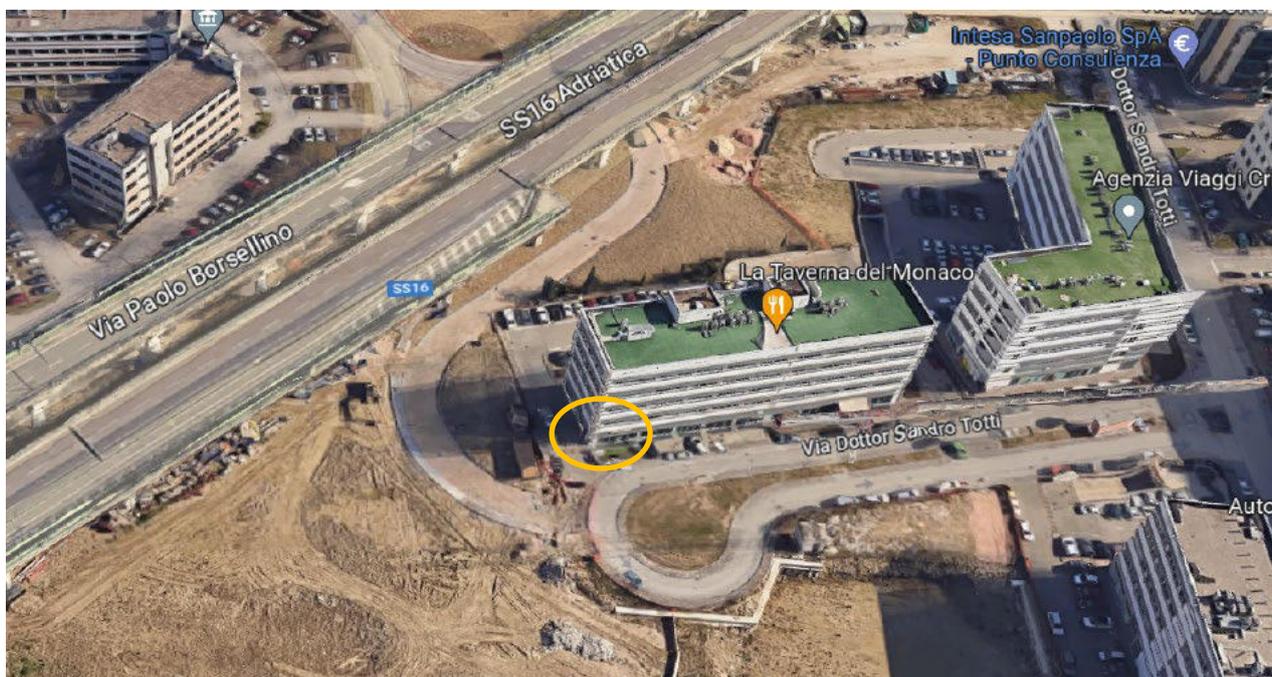


FOTO 1: VISTA AEREA



FOTO 2: VISTA ESTERNA

La palazzina è in una zona periferica della città molto ben servita. Nelle immediate vicinanze ci sono centri commerciali, banche e immobili ad uso terziario.

I collegamenti stradali sono molto efficienti sia verso l'autostrada sia verso il centro città.

La palazzina è in cemento armato, il tetto è piano, i solai sono in pannelli strutturali prefabbricati e la finitura è a intonaco civile misto a rivestimento in gres.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri termici del tipo semiriflettenti ad alto assorbimento, i sistemi oscuranti sono tipo bresoleil.



FOTO N.4: CUCINA



FOTO N.5: SERVIZIO IGIENICO

### 3. Identificazione catastale del BENE UNICO (LOTTO UNICO)

PUBBLICO ESERCIZIO C/1, CONSISTENZA 80 MQ, RENDITA € 4077,94, censito al Catasto fabbricati del Comune di Ancona al **FG 117 PART 887 SUB 105** (ALL 1,2,3,4)

#### PROPRIETA'

- 1/1 EDIL MODERNA DI L. LANCIONI & C. SAS

#### **4. Stato conservativo del BENE UNICO (LOTTO UNICO)**

---

Il BENE IMMOBILE UNICO si presenta al giorno d'oggi in un buono stato conservativo.

Le finiture in dotazione sono risalenti all'epoca della costruzione (2010) e sono di media fascia di prezzo.

Il pavimento è in gres e i sanitari e la rubinetteria sono in ottimo stato conservativo.

La dotazione impiantistica dell'immobile comprende:

- impianto termo idraulico e di condizionamento (Ape classe B -ALL 5);
- impianto elettrico.

#### **5. Titolarità (Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli)**

---

##### **TRASCRIZIONI (ALL 6)**

- TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' a rogito Notaio SCOCCIANI ANDREA di Ancona del 22/12/2016 rep.37670/18556 trascritto in Ancona il 28/12/2016 al r.p. 17388, r.g. 24773;
- SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE da Tribunale di Ancona rep 2/2022 del 16/11/2022 trascritta il 03/01/2023 r.p. 63, r.g. 87.

##### **ISCRIZIONI (ALL 6)**

- IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Jesi rep 283/2019 del 30/09/2019 iscritta il 9/11/2019 al r.p. 2834, r.g. 20939;
- IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale Tribunale rep 971/2021 del 25/02/2021 iscritta il 29/06/2022 al r.p. 2304, r.g. 16397;
- IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale Giudice di Pace rep 2285/2019 del 31/07/2019 iscritta il 18/11/2022 al r.p. 4012, r.g. 28583.

#### **6. Stato di Occupazione**

---

L'IMMOBILE UNICO che compone IL LOTTO UNICO è LIBERO.

#### **7. Urbanistica**

---

##### **PIANO REGOLATORE GENERALE**

ZONE A TESSUTO OMOGENEO : ZT 21 ART.63

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: ZONA D

ZONIZZAZIONE: PIP BARACCOLA – ZONE TERZIARIE E DIREZIONALI ART.8 PIP

## AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (ALL 7)

- P.C.N.181 DEL 12/12/2006 per realizzazione di un edificio ad uso direzionale;
- DIA PROT.20536 DEL 1/03/2007 VARIANTE P.C.N.181/06;
- P.C. PROT.62195 DEL 12/11/2009 VARIANTE P.C.N.181/06;
- DIA PROT.62904 DEL 7/07/2010 VARIANTE P.C.N.181/06;
- FINE LAVORI PROT. 71653 DEL 14/07/2010;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.122/2010 DEL 14/07/2010;
- SCIA PROT. 57993 DEL 23/06/2011 per redistribuzione interna degli usi consentiti;
- SCIA PROT.1458 DEL 3/01/2014 per frazionamento e cambio d'uso da direzionale a negozio;
- SCIA PROT.35155 del 27/03/2015 per cambio d'uso da negozio a pubblico esercizio.

## 8. Stima

Attribuire un valore di mercato a un bene economico significa prevederne il prezzo. Il valore è quindi un dato ipotetico che si prevede *ex ante* come probabile conseguenza di fenomeni più o meno evidenti ed accertabili. Il prezzo rappresenta invece un dato storico che si constata a posteriori.

La previsione estimativa è basata sul principio della permanenza delle condizioni per il quale si ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima.

Lo scopo della stima è fondamentale per la scelta del criterio e in questo caso l'obiettivo è di **stabilire l'odierno valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.**

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione che il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in un regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono di due tipi:

- **METODOLOGIA DIRETTA:** basata sulla comparazione che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi

di compravendita di beni simili al bene da stimare risalente ad un periodo prossimo a quello di stima;

- **METODOLOGIE INDIRETTE:** attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più tra le citate condizioni al contorno necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- Un approccio tecnico ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un approccio finanziario utile quando siano noti i dati reddituali del bene.

IL COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO O COEFFICIENTE DI MERITO recepisce i fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile in stima ottenendo un valore ragguagliato. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni e l'analisi del mercato secondo l'ubicazione del bene, consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato e nel caso in stima sono:

<b>PARAMETRI</b>	
VETUSTA' E STATO MANUTENTIVO	1,1
RICHIESTA DELLA TIPOLOGIA IN ZONA	1,1
IRREGOLARITA' URBANISTICO/CATASTALE	1
ACCESSIBILITA'	1,1
POSIZIONE RISPETTO ZONA OMI	1,2
AFFACCI	1
SPAZI ESTERNI	1
<b>COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO</b>	<b>1,5972</b>

Per la determinazione del valore si sono mediati i valori ottenuti con TRE METODI:

**PRIMO METODO:** Comparativo che fa riferimento ai valori ufficiali OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona per zona "Località Baraccola" per i Negozi riferiti al secondo semestre del 2022 (ALL 8);

**SECONDO METODO:** Comparativo con riferimento ai valori degli immobili simili o assimilabili disponibili ad oggi sul mercato (ALL 9);

**TERZO METODO:** Analitico sulla base della capitalizzazione del Reddito ipotizzato da un affitto annuale.

VIA TOTTI 4				
<b>C/1 FG 117 PART 887 SUB 105</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>MQ</b>	<b>COEF</b>	<b>MQ</b>	<b>€</b>
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE	81,00	100%	81,0	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			81,0	
<b>PRIMO METODO DI STIMA</b>				
VALORE OMI MEDIO				740,00 €
COEFFICIENTE DI MERITO				1,5972
<b>1-VALORE DI STIMA CON METODO COMPARATIVO SINTETICO CON VALORI OMI</b>				95.736,17 €
<b>SECONDO METODO DI STIMA</b>				
VALORE MEDIO AL MQ DI COMPARABILI				969,00 €
<b>2-VALORE DI STIMA CON METODO COMPARATIVO SINTETICO DEL CONFRONTO DI MERCATO</b>				78.489,00 €
<b>TERZO METODO DI STIMA</b>				
REDDITO LORDO ANNUO IPOTIZZATO CON VALORI MEDI AGENZA DEL TERRITORIO				6.000,00 €
SPESE 30%				1.800,00 €
REDDITO NETTO $R_n$				4.200,00 €
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE $r$				4,50%
<b>3-VALORE DI STIMA CON METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO <math>V_m = R_n/r</math></b>				93.333,33 €
VALORE DI STIMA CON TRE METODI MEDIATI				89.186,17 €
<b>VALORE DI STIMA €/MQ</b>				<b>1.111,11 €</b>
<b>VALORE DI STIMA</b>				<b>90.000,00 €</b>

## 9. Conclusioni

Il valore di stima del BENE UNICO facente parte del LOTTO UNICO è complessivamente di **90.000,00 €** in considerazione del fatto che **LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE E' CONFORME ALLO STATO ACCATASTATO E ALLO STATO AUTORIZZATO URBANISTICAMENTE** quindi l'immobile è pronto così come si trova ad essere alienato. Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto dello stato conservativo in cui si trova. Tale stima è da intendersi riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le indagini ed è stata redatta in fede ai dati rilevati attraverso la documentazione reperita presso gli Uffici competenti, la loro eventuale incompletezza potrebbe falsarne il risultato finale.

## 10. Allegati

---

ALL 1 : VISURA CATASTALE STORICA PER IMMOBILE;

ALL 2: VAX;

ALL 3: PLANIMETRIA CATASTALE;

ALL 4: ELABORATO PLANIMETRICO;

ALL 5: APE;

ALL 6: ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE;

ALL 7: PRATICHE EDILIZIE;

ALL 8: VALORI OMI;

ALL 9: ANNUNCI VENDITA COMPARABILI.

ANCONA, 08/08/2023

FIRMA

(DOTT. ING. ALICE ROSA LAPI)



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

ALL 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ANCONA (Codice:A271)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ANCONA</b>
	<b>Foglio: 117 Particella: 887 Sub.: 105</b>

#### INTESTATO

1	EDIL MODERNA DI L. LANCONI & C. S.A.S. Sede in OSIMO (AN)	02713600423*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 18/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>117</b>	<b>887</b>	<b>105</b>	<b>3</b>		<b>C/1</b>	<b>4</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 81 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 4.077,94</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2016 Pratica n. AN0054848 in atti dal 18/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18056.1/2016)	
<b>Indirizzo</b>		VIA SANDRO TOTTI n. 4 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A271 - Foglio 117 - Particella 887

#### 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		
<b>1</b>		<b>117</b>	<b>887</b>	<b>105</b>	<b>3</b>		<b>C/1</b>	<b>4</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 81 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 4.077,94</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA SANDRO TOTTI n. 4 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/2015

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		117	887	105	3		C/1	4	80 m <sup>2</sup>		Euro 4.077,94	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 18/06/2015 Pratica n. AN0063096 in atti dal 18/06/2015 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24460.1/2015)	
Indirizzo		VIA SANDRO TOTTI n. 4 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2014

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		117	887	105			F/3					VARIAZIONE del 08/01/2014 Pratica n. AN0000727 in atti dal 08/01/2014 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 202.1/2014)	
Indirizzo		VIA SANDRO TOTTI n. 4 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		

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

#### Situazione degli intestati dal 22/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL MODERNA DI L. LANCIONI & C. S.A.S.Sede in OSIMO (AN)	02713600423*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 22/12/2016 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 37670 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 17388.1/2016 Reparto PI di ANCONA in atti dal 28/12/2016			

#### Situazione degli intestati dal 27/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LANCIONI Francesca nata a OSIMO (AN) il 07/04/1974	LNCFNC74D47G157W*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 22/12/2016
2	LANCIONI Loredana nata a OSIMO (AN) il 26/12/1966	LNCLDN66T66G157H*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 22/12/2016

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/2016 Pubblico ufficiale BELLASPIGA Sede OSIMO (AN) - UU Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 9990 n. 67265 registrato in data 22/11/2016 - SUCCESSIONE Voltura n. 10221.1/2016 - Pratica n. AN0125246 in atti dal 16/12/2016
--------------------------	--

#### Situazione degli intestati dal 09/05/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIACCHE Carla nata a OSIMO (AN) il 19/03/1945	GCCCRL45C59G157M*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 27/09/2016
2	LANCIONI Francesca nata a OSIMO (AN) il 07/04/1974	LNCFNC74D47G157W*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 27/09/2016
3	LANCIONI Loredana nata a OSIMO (AN) il 26/12/1966	LNCLDN66T66G157H*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 27/09/2016
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/05/2016 Pubblico ufficiale SCOCCIANTI Sede OSIMO (AN) - UU Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 1 n. 33730 registrato in data 04/07/2016 - SUCCESSIONE Voltura n. 8158.1/2016 - Pratica n. AN0105190 in atti dal 12/10/2016		

#### Situazione degli intestati dal 16/01/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LANCIONI Mario nato a FILOTTRANO (AN) il 02/10/1941	LNCMRA41R02D597D*	(1) Proprieta' 1/1 comunione de residuo fino al 09/05/2016
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 16/01/2014 Pubblico ufficiale CIARLETTA PIETRO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 17288 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 590.1/2014 Reparto PI di ANCONA in atti dal 24/01/2014		

#### Situazione degli intestati dal 08/01/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UBALDI COSTRUZIONI S.P.A.Sede in MALTIGNANO (AP)	01231000447*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/01/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 08/01/2014 Pratica n. AN0000727 in atti dal 08/01/2014 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 202.1/2014)		

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/07/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>117</b>	<b>887</b>	<b>64</b>	<b>3</b>		<b>C/1</b>	<b>4</b>	<b>123 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 6.269,84</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2011 Pratica n. AN0161262 in atti dal 07/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48796.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		VIA SANDRO TOTTI n. 4 Edificio 3 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>117</b>	<b>887</b>	<b>64</b>	<b>3</b>		<b>C/1</b>	<b>4</b>	<b>123 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 6.269,84</b>	COSTITUZIONE del 09/07/2010 Pratica n. AN0141373 in atti dal 09/07/2010 COSTITUZIONE (n. 1477.1/2010)	
<b>Indirizzo</b>		VIA SANDRO TOTTI n. 4 Edificio 3 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

#### Situazione degli intestati dal 09/07/2010

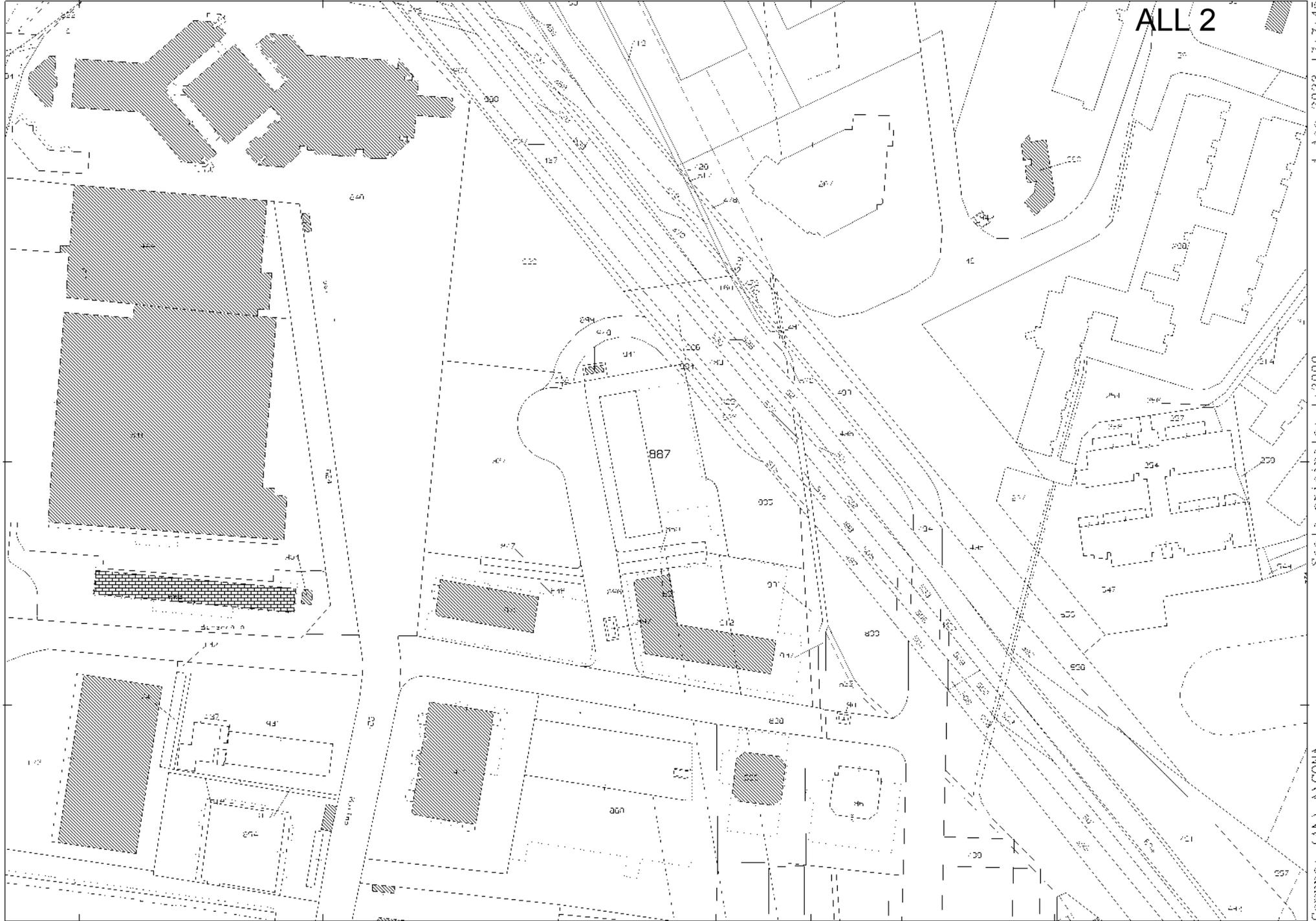
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UBALDI COSTRUZIONI S.P.A.Sede in MALTIGNANO (AP)	01231000447*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 08/01/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 09/07/2010 Pratica n. AN0141373 in atti dal 09/07/2010 COSTITUZIONE (n. 1477.1/2010)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALL 2



N. 4821500

E. 2399800

1 Particella: 887

Comune: (AN) ANCONA

1-Ago-2023 17:7:45

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T2399594/2023

Foglio: 117

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

Dichiarazione protocollo n. AN0063096 del 18/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Via Sandro Totti

**ALL 3**

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 117

Particella: 887

Subalterno: 105

Compilata da:

Durazzi Gabriele

Iscritto all'albo:

Geometri

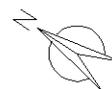
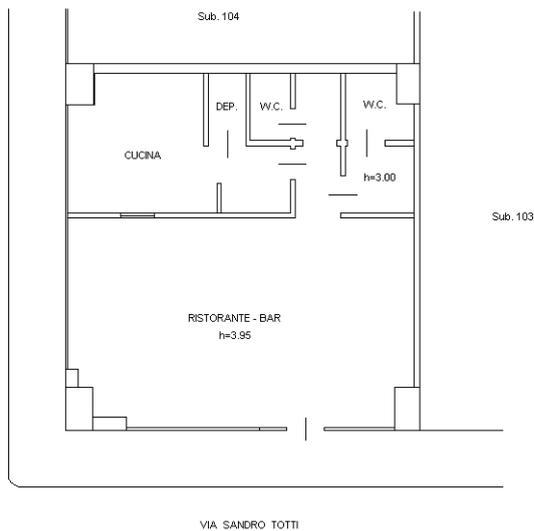
Prov. Ancona

N. 01906

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Ancona  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 07/08/2023  
 Ora: 16:08:36  
 Numero Pratica: T184410  
 Pag: 1 - Segue

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune ANCONA	Sezione	Foglio 117	Particella 887	Tipo mappale	del:
------------------	---------	---------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. (SCALE ASCENSORE) DAL SUB 13 AL SUB 61,90,91,92,93,94 DAL SUB 70 AL SUB 75, DAL SUB 81 AL SUB 88, 107-108-109-112-113-114
2	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. (SCALA E ASCENSORE) DAL SUB 13 AL SUB 61,90,91,92,93,94 DAL SUB 76 AL SUB 80, AL SUB 83 85 E 108-110-112-113-114
3	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. (LOCALE CONTATORI E CAVEDIO PASSAGGIO IMPIANTI) A TUTTI I SUB
4	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	S1-T			B.C.N.C. (CORSIA INTERNA DI MANOVRA) DAL SUB 13 AL SUB 61,90,91,92,93,94,112
5	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1-T			B.C.N.C. (RAMPA DI ACCESSO AI GARAGE) DAL SUB 13 AL SUB 61,90,91,92,93,94,112-113-114
6	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	T			B.C.N.C. (VERDE CONDOMINIALE, PARCHEGGIO PRIVATO DI USO PUBBLICO E PERCORSI CONDOMINIALI) A TUTTI I SUB
7	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	1			B.C.N.C. (DISIMPEGNO COMUNE) AI SUB 70 71 72 73 109
8						SOPPRESSO (VEDI SUB 109)
9	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	1			B.C.N.C. (DISIMPEGNO COMUNE) AI SUB 110 E 111
10						SOPPRESSO (VEDI SUB 111)
11	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	2			B.C.N.C. (DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 81 82 83
12	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	2			B.C.N.C. (DISIMPEGNO COMUNE) AI SUB 86 87 88 113
13	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
14	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
15	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
16	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
17	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
18	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
19	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
20	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
21	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
22	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
23	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO

24	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
25	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
26	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
27	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
28	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
29	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
30	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
31	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
32	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
33	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
34	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
35	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
36	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
37	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
38						SOPPRESSO VEDI 90, 91, 92
39						SOPPRESSO VEDI 90, 91, 92
40	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
41	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
42	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
43	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
44	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
45	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
46	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
47	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
48	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			SOPPRESSO VEDI SUB 93
49	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
50	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
51	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
52	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
53	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
54	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
55	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
56	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
57	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
58	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
59	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
60	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
61	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
62	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			SOPPRESSO VEDI SUB 93 E 94
63						SOPPRESSO (VEDI SUB 112)
64	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			SOPPRESSO - VEDI SUB. 104-105
65	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			SOPPRESSO VEDI SUB 98
66	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			SOPPRESSO VEDI SUB 95 E 96
67	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			SOPPRESSO VEDI SUB 98 E 99

68	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			UFFICIO
69	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			UFFICIO
70	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	1			UFFICIO
71	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	1			UFFICIO
72	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	1			UFFICIO
73	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	1			UFFICIO
74						SOPPRESSO (VEDI SUB 109)
75						SOPPRESSO (VEDI SUB 109)
76						SOPPRESSO (VEDI SUB 109 E 110)
77						SOPPRESSO (VEDI SUB 109 E 110)
78						SOPPRESSO (VEDI SUB 111)
79						SOPPRESSO (VEDI SUB 111)
80						SOPPRESSO (VEDI SUB 111)
81	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	2			UFFICIO
82	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	2			UFFICIO
83	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	2			UFFICIO
84	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	3			UFFICIO
85						SOPPRESSO VEDI SUB.107-108
86	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	4			UFFICIO
87	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	4			UFFICIO
88	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	4			UFFICIO
89						SOPPRESSO
90	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
91	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
92	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
93	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			GARAGE
94	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	SNC	S1			GARAGE
95	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			SOPPRESSO VEDI SUB 98 E 99
96	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			SOPPRESSO VEDI SUB 99 E 100
97	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			SOPPRESSO VEDI SUB 100
98	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			SOPPRESSO VEDI SUB. 101-102-103
99	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			ATTIVITA' COMMERCIALE
100	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			ATTIVITA' COMMERCIALE
101	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			ATTIVITA' COMMERCIALE DERIVA DAL SUB. 98
102	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			IN CORSO DI DEFINIZIONE
103						SOPPRESSO VEDI SUB 106
104						SOPPRESSO VEDI SUB 106
105	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			NEGOZIO
106	VIA DOTT. SANDRO TOTTI	4	T			UFFICIO
107	via sandro totti	4	S1			LOCALE DI DEPOSITO
108	via sandro totti	4	3			UFFICIO
109	via sandro totti	4	1			UFFICIO
110	via sandro totti	4	1			UFFICIO

111	via sandro totti	4	1			UFFICIO
112	via sandro totti	4	S1			LOCALE DI DEPOSITO (ARCHIVIO)
113	via sandro totti	4	4			UFFICIO
114	via sandro totti	4	S1			LOCALE DI DEPOSITO

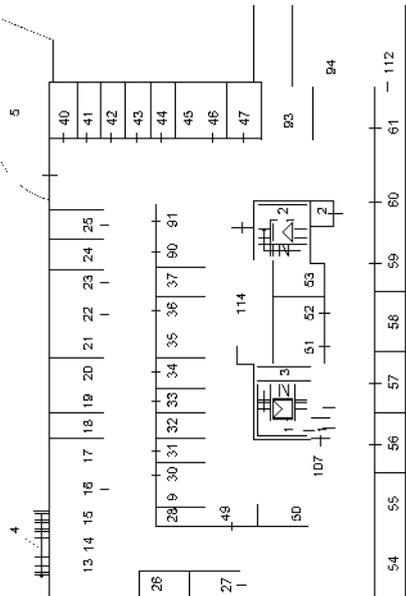
---

*Visura telematica*

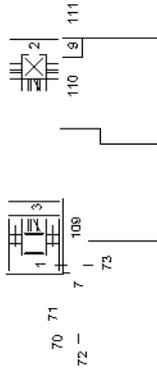
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di Ancona

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Baldoni Marco	Iscritto all'albo: Geometri	Frov. Ancona	N. 1894
Comune di Ancona	Sezione: Foglio: 117	Particella: 887	PRAN0966370 n. 15/06/2023	del
Dimostrazione grafica dei subalberi			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

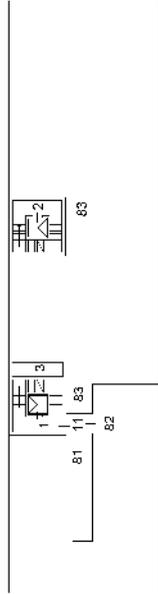
**PIANO S1**



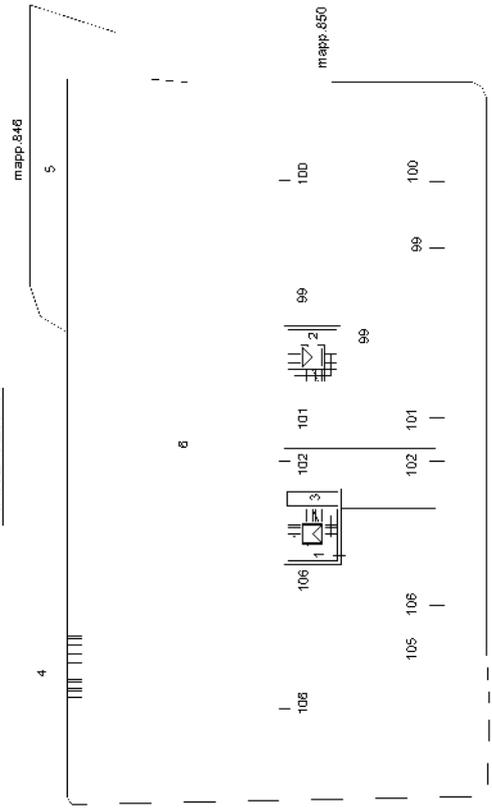
**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



**PIANO TERRA**



**PIANO QUARTO**

