


Studio peritale Simone Lista

Iscritto al N. 1047 del ruolo ordinario degli Agenti in mediazione
Iscritto al N. 284 dei consulenti tecnici e CTU del tribunale di Pesaro
Iscritto al N. 670 del ruolo dei periti e degli esperti della Camera di Commercio di Pesaro e Urbino
Viale Trento 231 61121 Pesaro Tel. 3473360213

REDATTA DA: Lista Simone Viale Trento 231 Pesaro

COMMISSIONATA DAL : Tribunale di Ancona Liquidazione controllata R.G. 19/2025
Giudice: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani 

ALLO SCOPO DI: Valutare un appartamento e relativo garage sito in Ancona in via Passo Varano n. 80

DATA DEL SOPRALLUOGO: 14/10/2025

UBICAZIONE IMMOBILE:

Comune: Ancona Via Passo Varano n. 80

| (per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano) | | | | | | | | | | |
|--|------|---------|-------|------|---|-------|------|-----|----------|----------|
| Partita | Sez. | Foglio. | Part. | Sub. | Località | Piano | Cat. | Cl. | Cons. | R.C. |
| X | | | | | Immobilabile censito e classato | | | | | |
| 0 | | | | | Immobilabile censito ma non classato | | | | | |
| 0 | | | | | Immobilabile non censito | | | | | |
| 0 | | | | | Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____ | | | | | |
| 0 | | | | | Denuncia di variazione n. _____ del _____ | | | | | |
| - | - | 97 | 2271 | 139 | Via Passo Varano 80 | 2 | A/2 | 3 | vani 2,5 | € 316,33 |
| - | - | 97 | 2271 | 112 | Via Passo Varano 80 | S1 | C/6 | 3 | mq 17 | € 94,82 |

ZONA:

0 centrale

X periferica

0 semicentrale

0 isolata

TIPOLOGIA:

0 casa/ piccolo condominio

0 case/ville a schiera

X palazzo

0 capannone

DESTINAZIONE:

X civile abitazione

0 magazzino

0 opificio/laboratorio

0 ufficio

0 negozio

0 rurale/predio rustico



DOTAZIONE IMPIANTI: X ascensore 0 risc. Centralizzato
X risc. Autonomo 0 condizionamento

STATO DI MANUTENZIONE: 0 ottimo X buono 0 discreto 0 scadente

GRADO DI FINITURA: 0 signorile X buono 0 economico

NOTIZIE VARIE:

(ubicazione, presenza in zona di infrastrutture e servizi, commerciabilità)

La proprietà oggetto di stima è situata nel comune di Ancona, in via Passo Varano n. 80, all'interno del quartiere di Passo Varano, molto vicina alla frazione di varano ed al comune di Camerano. Facilmente raggiungibile dal centro città tramite l'asse nord-sud, uscita di Camerano e la strada Cameranense. Anche la zona commerciale della Baraccola risulta essere molto vicina.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ:

- Iscrizione del 29/09/2017 – Registro Particolare 2992 Registro Generale 17997 pubblico ufficiale NICOLO' CARLO Repertorio 2143/1620 del 28/09/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 27/05/2025 Registro Particolare 8046 Registro Generale 11296 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 48 del 16/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

REGOLARITA' URBANISTICA:

Titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 227, protocollo n. 39682/99 rilasciata dal comune di Ancona in data 8 novembre 1999, con DIA depositata in data 30 marzo 2001.
- Concessione edilizia n. 25 del 20 febbraio 2002 , protocollo numero 62875/2001 con in seguito variante DIA protocollo n. 73240, presentata al Comune di Ancona in data 02 ottobre 2002, variante protocollo n. 50966 del giorno 08 ottobre 2002 e autorizzazione ai sensi dell'art. 151 d.lgs. 490/99 rilasciata dal medesimo comune in data 03 ottobre 2002.
- In data 20 dicembre 2002 il Comune di Ancona ha rilasciato il certificato di abitabilità numero 56, protocollo n. 95645.
- Che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzatori, neppure in sanatoria.



L'immobile è conforme al progetto approvato, alla concessione edilizia (ed eventuali varianti) ed alla normativa urbanistica in genere.

0 SI

X NO

L'immobile risulta **NON** essere conforme al progetto approvato per le seguenti opere abusive:

- Soppalco accessibile da zona giorno tramite scala a chiocciola
- Porticato realizzato nel balcone
- Demolizione solaio non praticabile tra l'appartamento ed il tetto.

TUTTE opere NON SANABILI ma FACILMENTE RIPRISTINABILI

Per ripristinare l'immobile come da progetto approvato occorre demolire completamente il soppalco in ferro e legno, rimuovere la scala di collegamento con lo stesso, rimuovere il pergolato in legno nel terrazzo e ripristinare il solaio non calpestabile anche in cartongesso ad un'altezza di 2,70 mt dal pavimento dell'appartamento per tutta la superficie dello stesso facendo si che l'altezza interna non superi i mt 2,70. Tutti questi tre interventi li posso quantificare in una cifra complessiva di 15.000,00 Euro che andranno detratti dal valore dell'immobile.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE:

Piano secondo

| Vano | Superficie | aliquota superficie | Superficie Commerciale | Valore al mq. | Valore Totale |
|--------------|------------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| Appartamento | mq 47,00 | 100% | mq 47,00 | €/mq 1.400,00 | € 65.800,00 |
| Balcone | mq 7,00 | 30% | mq 2,10 | €/mq 1.400,00 | € 2.940,00 |
| Garage | mq 18,00 | 50% | mq 9,00 | €/mq 1.400,00 | € 12.600,00 |

TOTALE MQ COMMERCIALI **58,10**

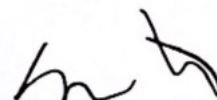
VALORE AL MQ EURO 1.400,00

TOTALE VALORE IMMOBILE EURO 81.340,00

81.340,00 – 15.000,00 =

EURO

66.340,00



DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima si colloca all'interno di un condominio costituito da tre piani fuori terra e da sei unità immobiliari, il condominio a sua volta, fa parte di un complesso di sei edifici. A livello costruttivo il fabbricato presenta una struttura in C.A. con un rivestimento in mattoni a vista ed un tetto in legno con finitura a coppi.

La proprietà interamente recintata è delimitata ad ovest da via Cimetta ed ad est da via Passo Varano, strada di accesso principale, da cui si ha accesso anche all'area garage.

L'appartamento è posto al piano secondo si sviluppa su un unico piano fuori terra.

Esternamente si presenta in buono stato di conservazione, tetto a padiglione e grondaie in buono stato.

La superficie utile lorda è di mq 47,00.

Internamente risulta esserci un soppalco abusivo che ricopre quasi tutta l'abitazione. Dalla zona giorno si accede ad un terrazzo porticato anch'esso in maniera abusiva.

Internamente è divisa da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera matrimoniale, oltre al terrazzo ed al box auto al piano semiinterrato.

Gli impianti risultano essere autonomi collegati al gas metano alla rete idrica ed alla rete elettrica.

Il prezzo è stato determinato tenendo conto dei valori OMI dell'agenzia delle entrate nella zona di riferimento, che per le civili abitazioni vanno da Euro 1.400,00 a 1.800,00 al mq, considerando l'ubicazione e lo stato d'uso posso considerare congruo un valore di Euro 1.400,00 al mq.

La commerciabilità posso considerarla discreta.

In fede.

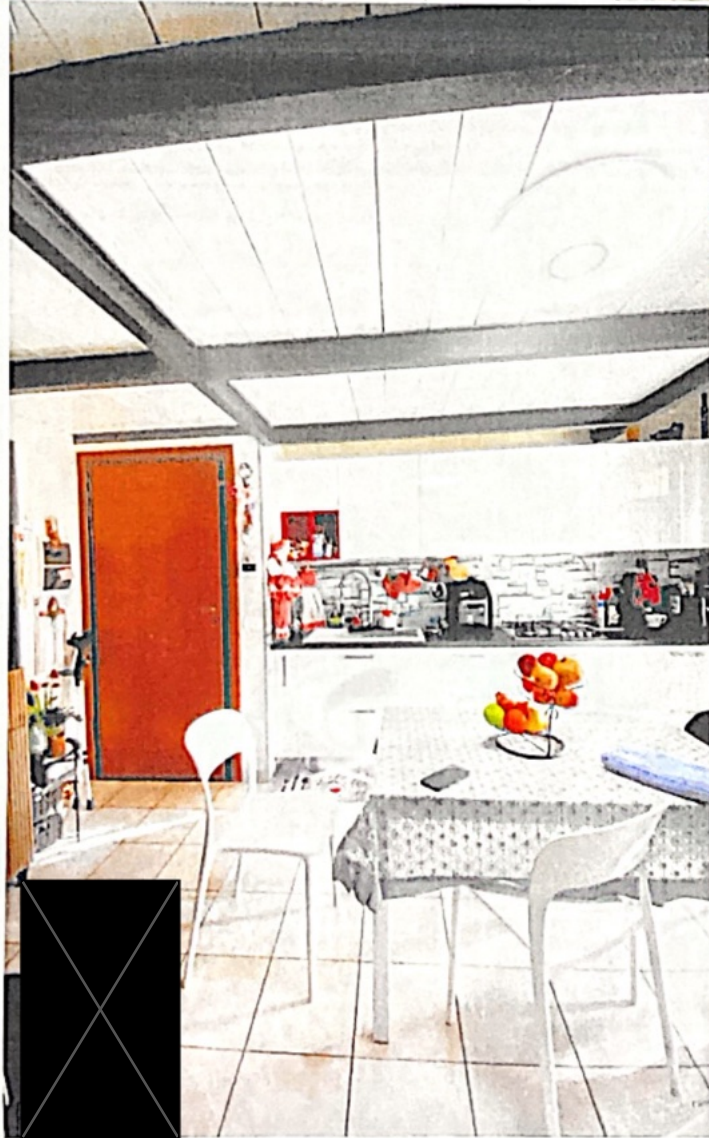
Pesaro li, 06/02/2026

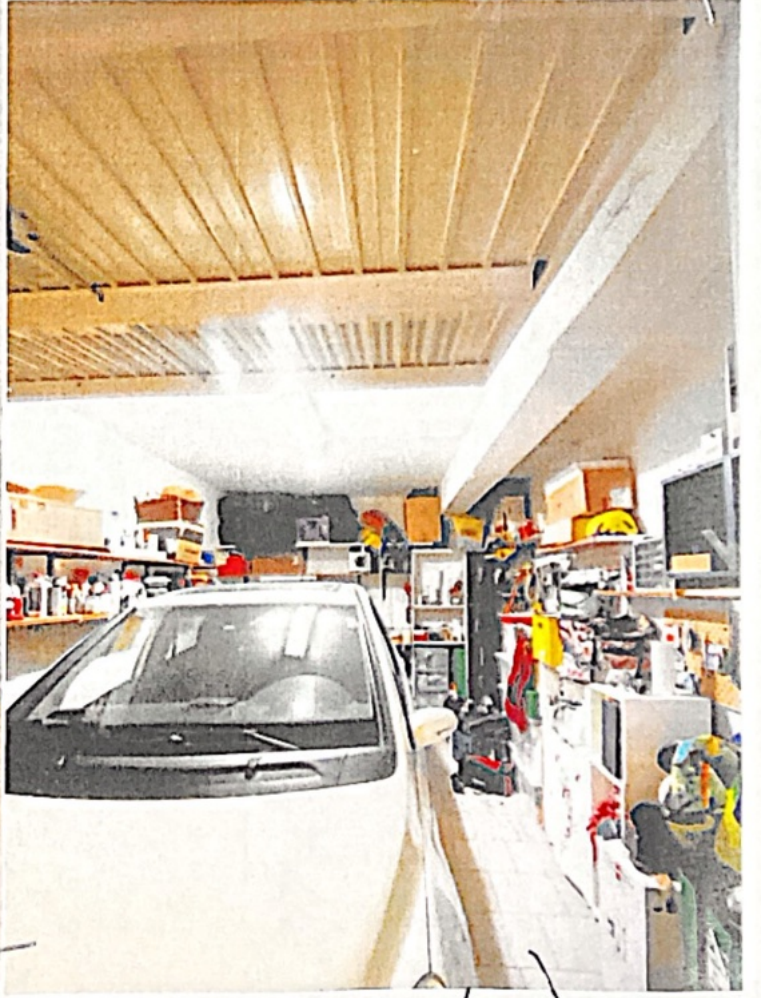
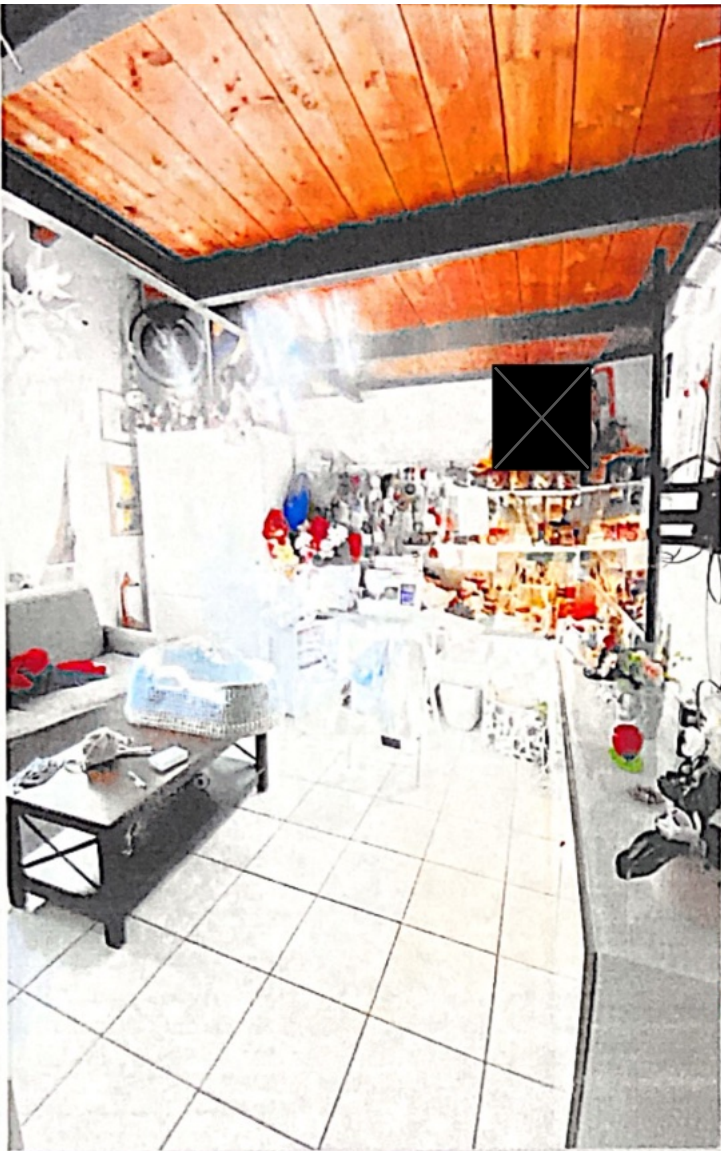
SIMONE LISTA
Iscr. Agenti Immobiliari N. 1047
Iscr. Consulenti Tecnici
Tribunale di Pesaro N. 843
Periti Camera di Commercio N. 670
Cell. 347.3360213

Allegati:
Documentazione fotografica
Visure catastali
Piantine catastali
Sezione e Prospetti
Visure Ipotecarie
Valori OMI



h a





haha