
TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia del C.T.U. Ing. Bendelari Christian, nella procedura 46/2025

LOTTI 6 E 7

DUE LOCALI MAGAZZINO IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12 – ANCONA

EPURATA PRIVACY

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotti 6 e 7	5
Descrizione	6
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	6
Titolarità	6
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	6
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	7
Confini	7
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	7
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	7
Consistenza	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	8
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	9
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	11
Dati Catastali	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	13
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	14
stato di conservazione e Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	14
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	17
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	17
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	19
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	21

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	22
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	22
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	25
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotti 6 e 7	26
ElencoAllegati	29

INCARICO

Il giorno 16/10/2025, il sottoscritto Ing. Bendelari Christian, con studio in Ancona (AN), e-mail: c.bendelari@gmail.com, PEC: christian.bendelari@ingpec.eu, veniva nominato C.T.U. dalla Curatrice Avv. Francesca Seta ed accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100

LOTTI 6 E 7

Il lotto oggetto di questa perizia è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

L'immobile oggetto di questa relazione è un'unità immobiliare privata costituita da una porzione di capannone adibita a magazzino con accesso da via Giuseppe di Vittorio n.12 in zona Baraccola in Ancona (AN).

Si tratta di un locale di circa 270 mq a piano terra e da piazzale antistante uso parcheggio sul lato Sud Sud-Ovest di circa 200 mq con accesso da Sud da Via Giuseppe Di Vittorio e piazzale esclusivo uso deposito a cielo aperto, recintato e dotato di cancello in ferro, sul lato Est, di circa 330 mq.

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100

L'immobile oggetto di questa relazione è un'unità immobiliare privata, costituita da una porzione di capannone adibita a magazzino con accesso da via Giuseppe di Vittorio n.12 in zona Baraccola in Ancona (AN).

Si tratta di un locale di circa 140 mq a piano terra e da porzione di piazzale antistante di circa 100 mq, uso parcheggio sul lato Sud Sud-Ovest con accesso da Sud da Via Giuseppe Di Vittorio.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

L'immobile oggetto di questa stima appartiene ai seguenti debitori:

- C*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0***
Partita IVA: 0***
Via ***
*** (**)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: C*** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

L'immobile oggetto di questa stima appartiene ai seguenti debitori:

- C*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0***
Partita IVA: 0***
Via ***
*** (**)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: C*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

L'immobile confina nello stesso edificio con proprietà di B***, B***, M***, F***, M***, R***, S***, E*** e M***.

A NORD-EST con proprietà di S*** e E***.

A SUD-OVEST con proprietà di M***.

A SUD e SUD-EST con Via Giovanni di Vittorio.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

L'immobile confina nello stesso edificio con proprietà di B***, B*** M***, F***, M*** R***, S***, E*** e M***.

A NORD-EST con proprietà di S*** e E***.

A SUD-OVEST con proprietà di M***.

A SUD e SUD-EST con Via Giovanni di Vittorio.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (F115 P598 Sub16)	273,13 mq	304,90 mq	1	304,90 mq	4,73 m	T
Cortile (F115 P698)	328,16 mq	328,16 mq	0,10	32,82 mq	0,00 m	T
Cortile (F115 P697 Sub1)	207,32 mq	207,32 mq	0,10	20,73 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				358,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				358,45 mq		

Esiste una superficie nel soppalco realizzato senza autorizzazione in porzione del magazzino, di circa 34mq.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (F115 P598 Sub17)	137,22 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	4,73 m	T
Cortile (F115 P697 Sub2)	101,51 mq	101,51 mq	0,10	20,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				168,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,30 mq		

Esiste una superficie al piano primo nel magazzino, di circa 140mq realizzata senza autorizzazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1982 al 14/02/1983	I*** CON SEDE IN C*** (**)	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Rendita € 2,77 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698
Dal 14/02/1983 al 01/01/1992	F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni; W*** H*** R*** nata in G*** (**) il *** W*** Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Rendita € 2,77 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698
Dal 01/01/1992 al 11/08/2010	F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni; W*** H*** R*** nata in G*** (**) il *** W*** Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Rendita € 4.445,97 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698
Dal 11/08/2010 al 09/11/2015	F*** E*** nata a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 4/6;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Rendita € 4.445,97 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698
Dal 09/11/2015 al 07/11/2019	F*** E*** nata a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 4/6;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Superficie catastale 667 mq Rendita € 4.445,97 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698

Dal 07/11/2019 al 04/02/2020	F*** E*** nata a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 4/6;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 298mq Superficie catastale 354 mq Rendita € 2.370,13 Piano T Graffato Part. 697 Sub 1 - Part. 698
Dal 04/02/2020 al 24/02/2025	C*** sede in *** (**) C.F.:0*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 298 mq Superficie catastale 354 mq Rendita € 2.370,13 Piano T Graffato Part. 697 Sub 1 - Part. 698
Dal 24/02/2025 al 29/10/2025	C*** sede in *** (**) C.F. 0*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 298 mq Superficie catastale 354 mq Rendita € 2.370,13 Piano T Graffato Part. 697 Sub 1 - Part. 698

10/09/1982 COSTITUZIONE, in atti dal 30/06/1987 (n. 1.976/1982) indirizzo: VIA DI VITTORIO Piano T;

10/09/1982 VARIAZIONE, in atti dal 11/01/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 1976.1/1982) indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO Piano T;

14/02/1983 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA', Pubblico ufficiale NOTAIO D*** Sede *** (**) Repertorio n. 4690 - UR Sede JESI (AN) Registrazione n. 1187 registrato in data 01/03/1983 - COMPRAVENDITA Voltura n. 264657.1/2002 - Pratica n. 281965 in atti dal 18/11/2002;

01/01/1992 VARIAZIONE del quadro tariffario, indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO Piano T;

11/08/2010 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) - UU Sede JESI (AN) Registrazione Volume 9990 n. 521 registrato in data 01/08/2011 - SUCCESSIONE DI W*** H*** R*** Voltura n. 8183.2/2014 - Pratica n. AN0144306 in atti dal 14/10/2014;

09/11/2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie, indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO Piano T;

07/11/2019 DIVISIONE, Pratica n. AN0083393 in atti dal 08/11/2019 DIVISIONE (n. 32729.1/2019) - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A271 - Foglio 115 - Particelle 598 - 697 - 698, indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 12 Piano T;

04/02/2020 Atto, Pubblico ufficiale B*** V*** Sede *** (**) Repertorio n. 202770 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2153.1/2020 Reparto PI di ANCONA in atti dal 20/02/2020;

24/02/2025 Atto, Pubblico ufficiale O*** L*** Sede *** (**) Repertorio n. 12758 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3098.1/2025 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/03/2025;

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1982 al 14/02/1983	I*** CON SEDE IN C*** (**), Proprietà 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Rendita € 2,77 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698
Dal 14/02/1983 al 01/01/1992	F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni; W*** H*** R*** nata in G*** (**) il *** W*** Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Rendita € 2,77 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698
Dal 01/01/1992 al 11/08/2010	F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni; W*** H*** R*** nata in G*** (**) il *** W*** Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Rendita € 4.445,97 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698
Dal 11/08/2010 al 09/11/2015	F*** E*** nata a *** (**) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 4/6;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Rendita € 4.445,97 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698

Dal 09/11/2015 al 07/11/2019	F*** E*** nata a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 4/6;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 559 mq Superficie catastale 667 mq Rendita € 4.445,97 Piano T Graffato Part. 697 - Part. 698
Dal 07/11/2019 al 04/02/2020	F*** E*** nata a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (***) il *** F*** Proprietà 1/6; F*** F*** nato a *** (**) il *** F*** Proprietà 4/6;	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 17, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 146 mq Superficie catastale 163 mq Rendita € 1.161,20 Piano T Graffato Part. 698 Sub. 2
Dal 04/02/2020 al 24/02/2025	C*** sede in *** (**) C.F. 0*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 17, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 146 mq Superficie catastale 163 mq Rendita € 1.161,20 Piano T Graffato Part. 698 Sub. 2
Dal 24/02/2025 al 04/06/2026	C*** sede in *** (**) C.F. 0*** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 598, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 146 mq Superficie catastale 163 mq Rendita € 1.161,20 Piano T Graffato Part. 698 Sub. 2

10/09/1982 COSTITUZIONE, in atti dal 30/06/1987 (n. 1.976/1982) indirizzo: VIA DI VITTORIO Piano T;

10/09/1982 VARIAZIONE, in atti dal 11/01/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 1976.1/1982) indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO Piano T;

14/02/1983 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA', Pubblico ufficiale NOTAIO D*** Sede *** (**) Repertorio n. 4690 - UR Sede JESI (AN) Registrazione n. 1187 registrato in data 01/03/1983 - COMPRAVENDITA Voltura n. 264657.1/2002 - Pratica n. 281965 in atti dal 18/11/2002;

01/01/1992 VARIAZIONE del quadro tariffario, indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO Piano T;

11/08/2010 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) - UU Sede JESI (AN) Registrazione Volume 9990 n. 521 registrato in data 01/08/2011 - SUCCESSIONE DI W*** H*** R*** Voltura n. 8183.2/2014 - Pratica n. AN0144306 in atti dal 14/10/2014;

09/11/2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie, indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO Piano T;

07/11/2019 DIVISIONE, Pratica n. AN0083393 in atti dal 08/11/2019 DIVISIONE (n. 32729.1/2019) - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A271 - Foglio 115 - Particelle 598 - 697 - 698, indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 12 Piano T;

04/02/2020 Atto, Pubblico ufficiale B*** V*** Sede *** (**) Repertorio n. 202770 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2153.1/2020 Reparto PI di ANCONA in atti dal 20/02/2020;

24/02/2025 Atto, Pubblico ufficiale O*** L*** Sede *** (**) Repertorio n. 12758 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3098.1/2025 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/03/2025;

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	598	16	3	C2	4	298mq	354 mq	2370,13 €	T	P697 Sub1 - P698

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. L'ultima planimetria catastale depositata, che ho allegato a questa perizia, risulta compilata dal Geom. G*** P*** e protocollata al n. AN0083393 del 08/11/2019 e non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi in quanto sono state chiuse due aperture nel prospetto sul lato Sud-Est ed è stata costruita una recinzione in calcestruzzo, rete metallica e cancello in ferro nel piazzale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 115 Particella 698, graffato all'edificio principale.

Inoltre, è stato realizzato un soppalco uso ufficio e scala in ferro per potervi accedere, con aumento di fatto della superficie utile su una porzione di circa 35 mq. Non risultano agli atti presso il Comune di Ancona (AN) autorizzazioni per scala e soppalco.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	598	17	3	C2	4	146mq	163 mq	1161,2 €	T	P697 Sub2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. L'ultima planimetria catastale depositata, che ho allegato a questa perizia, risulta compilata dal Geom. G*** P*** e protocollata al n. AN0083393 del 08/11/2019 e non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi in quanto è presente una diversa distribuzione interna e la realizzazione di un primo piano di circa 140mq su struttura portante e scala per accedervi in acciaio. Sul piano terra e sul primo piano sono stati realizzati degli uffici.

Non risultano agli atti presso il Comune di Ancona (AN) autorizzazioni per diversa distribuzione interna, cambio destinazione d'uso, realizzazione del primo piano e della scala.

STATO DI CONSERVAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100**

L'immobile che ho esaminato, individuato al catasto Fabbricati al foglio 115 Particella 598 Subalterno 16 è una porzione di un fabbricato artigianale edificato nei primi anni '80, nella zona artigianale "Baraccola" in ANCONA (AN) in via Giuseppe di Vittorio al civico n.12.

Il fabbricato, in buono stato di conservazione, è stato realizzato con struttura portante a travi, pilastri e solai in calcestruzzo armato, con tamponature in mattoni pieni e forati rivestite di intonaco e con copertura a terrazzo.

Guardandone la facciata principale, l'immobile di nostro interesse è costituito dalla porzione di destra e parte di quella posteriore e vi si può accedere dalle prime due aperture per veicoli dotate di saracinesche industriali avvolgibili in acciaio e lamiera con una porta pedonale al centro della seconda di esse.

Nello spazio antistante la facciata principale del fabbricato è presente un piazzale asfaltato usato come parcheggio autovetture, recintato nel lato SUD-OVEST con paletti in acciaio e rete metallica e diviso catastalmente tra diversi proprietari, seppur non essendo presenti divisioni fisiche o segnaletica opportuna.

Nella mia analisi rientrano una corte esclusiva di circa 200mq, individuata al Catasto Fabbricati con la Particella 697 Subalterno 1 graffata all'immobile, facente parte di questo piazzale e una seconda corte esclusiva, graffata anch'essa all'immobile come Particella 698, sul lato destro del fabbricato principale. Quest'ultima è un'area con pavimentazione in calcestruzzo di circa 330mq di superficie, utilizzata come deposito a cielo aperto per materiale per edilizia, recintata con muretto basso sempre in calcestruzzo e pannelli di cristallo sui lati SUD e

SUD-OVEST e pannelli in acciaio a griglia zincata nei lati NORD e NORD-EST. Nel lato a SUD è presente un cancello in acciaio ad anta scorrevole per veicoli.

Per questa corte uso deposito, non risulta depositata una planimetria catastale aggiornata e la pratica edilizia inerente quest'opera, presentata all'ufficio tecnico del Comune di Ancona (AN), è priva di dichiarazione di fine lavori ed ormai decaduta.

Tornando alla descrizione dell'immobile da me esaminato, esso è costituito da quattro ambienti separati da tramezzi in muratura a mattoni e a cartongesso. I primi due ambienti che troviamo dall'accesso principale sono utilizzati come magazzini, pareti a intonaco e tinteggiate di bianco e pavimentazione a mattonelle industriali di graniglia chiara.

Il terzo ambiente è su due livelli: uno a piano terra a cui si accede da una porta in legno, usato a magazzino ed uno al primo piano uso ufficio, a cui si sale da una scala in metallo che vi dà accesso tramite una porta in legno.

Il quarto ambiente è un locale adibito a spogliatoio e bagni, dotato di sanitari in ceramica e pavimentazione a piastrelle ed un'ampia finestra in alto sul lato Sud-Ovest.

Vediamo più in dettaglio i primi tre ambienti.

Il primo è un ampio magazzino di circa 180mq per 5 metri circa di altezza. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia industriale e le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Sulla parete a destra, rispetto all'ingresso, da planimetria catastale risultano tre aperture per veicoli che danno verso il piazzale a deposito recintato (Particella 698), di queste però le prime due sono state chiuse e rimane soltanto l'ultima, quella più a sinistra, dotata di saracinesca metallica avvolgibile.

Per la chiusura delle due aperture, non risulta depositata una planimetria catastale aggiornata e la pratica edilizia presentata all'ufficio tecnico del Comune di Ancona (AN) per questa opera, è priva di dichiarazione di fine lavori ed ormai decaduta.

Di fronte a questo accesso veicoli è presente una parete in cartongesso con una ampia apertura che immette in un secondo ambiente magazzino di circa 50mq per 5 metri di altezza, sempre con pareti e soffitto ad intonaco e pavimento in graniglia, che si sviluppa lungo la parete posteriore dell'edificio.

Possiamo descrivere la geometria di questo locale come la successione di due parti: la prima più ampia di circa 3m x 6m e dotata in alto di finestra di 2m x 1m sulla parete Nord-Est subito successiva all'apertura sulla parete di cartongesso, ed una seconda parte a "corridoio", in linea con la parete a sinistra, di circa 2,5m x 15m che, attraverso una porta in fondo, dà in una stanza adibita a bagno-spogliatoio con servizi igienici e doccia. Vicino alla porta di accesso ai bagni, sul lato lungo del "corridoio" è presente una porta che consente il collegamento con la seconda unità immobiliare, identificata come BENE N° 5, oggetto di questa valutazione e descritta nel paragrafo successivo.

Tornando nella prima parte di 3m x 6m di questo secondo ambiente, subito successiva all'apertura nella parete in cartongesso, da qui si accede ad un terzo ambiente su due livelli.

Da una porta a piano terra si entra in un altro magazzino di circa 35mq su cui è montato un soppalco industriale con struttura portante in pilastri e travi in acciaio ancorati alle pareti dell'edificio e superficie di calpestio sempre in acciaio. Alla parte superiore del soppalco vi si accede da una scala in acciaio esterna, sul lato destro rispetto alla porta e fissata a ridosso della parete posteriore dell'edificio. L'ambiente superiore e la scala non risultano né dalle consultazioni Catastali né dalla documentazione degli uffici tecnici del Comune di Ancona.

Questo primo piano è costituito da una stanza uso ufficio con due ampie finestre verso NORD-EST ed un piccolo ripostiglio, complessivamente di circa 35mq. Soffitto e pareti sono a intonaco e tinteggiate di bianco e la pavimentazione è in listoni di PVC simil legno. È presente impianto elettrico sottotraccia, impianto dati e splitter per condizionamento termico.

Non esistono presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona (AN), pratiche edilizie depositate che autorizzino la realizzazione del soppalco uso ufficio e la scala in ferro per raggiungerlo e queste opere non sono presenti nemmeno nell'ultima planimetria catastale disponibile.

In tutti gli ambienti di cui è costituita l'unica immobiliare nel suo complesso, sono presenti impianto elettrico e dati, allaccio idrico, fognario con impianto di raccolta interno in tubi di pvc (da progetto) ed allacciato alla condotta ed a collettore pubblico oltre all'impianto di climatizzazione nelle zone uso ufficio superiori al soppalco.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

L'immobile che ho esaminato, individuato al catasto Fabbricati al Foglio 115 Particella 598 Subalterno 17 è una porzione di un fabbricato artigianale edificato nei primi anni '80, nella zona artigianale "Baraccola" in ANCONA (AN) in via Giuseppe di Vittorio al civico n.12.

Il fabbricato, in buono stato di conservazione, è stato realizzato con struttura portante a travi, pilastri e solai in calcestruzzo armato, con tamponature in mattoni pieni e forati rivestite di intonaco e con copertura a terrazzo. Guardandone la facciata principale, l'immobile di nostro interesse è costituito dalla porzione centrale e vi si può accedere da una porta a vetri automatica a due ante scorrevoli.

Nello spazio antistante la facciata principale del fabbricato è presente un piazzale asfaltato usato come parcheggio autovetture, recintato nel lato SUD-OVEST con paletti in acciaio e rete metallica e diviso catastalmente tra diversi proprietari, seppur non essendo presenti divisioni fisiche o segnaletica opportuna.

Nella mia analisi rientra una corte esclusiva di circa 100mq, individuata al Catasto Fabbricati con la Particella 697 Subalterno 2 graffiata all'immobile, facente parte di questo.

L'immobile da me esaminato è costituito da un magazzino distribuito su due livelli: piano terra e primo piano, realizzati su una struttura portante ancorata alla muratura ed alla struttura portante dell'edificio, a travi, pilastri e solaio del primo piano in acciaio.

Il piano terra di circa 140mq ed altezza 2,70m, è suddiviso in 4 uffici ed una zona reception, da pareti in cristallo con porte in cristallo su infissi in alluminio. La pavimentazione è realizzata in grandi piastrelle di gress porcellanato color simil ferro.

Nella reception è presente una scala in ferro a ridosso della parete a sinistra rispetto all'ingresso, che sale al primo piano.

Il primo piano, ampio come il piano terra esclusa la scala, è diviso in 4 ambienti ad uso ufficio da pareti in cristallo e cartongesso e porte in legno. I due ambienti che danno sul davanti, verso il piazzale parcheggio, sono dotati di finestre mentre quelli sul retro ne sono privi. L'altezza è di circa 2,10m ovunque e la pavimentazione è in piastrelle di gress porcellanato color simil marmo.

A piano terra, superata la zona reception, la zona uffici e proseguendo verso il fondo dell'immobile si arriva ad un piccolo disimpegno che consente di accedere a sinistra verso un antibagno con lavandino in ceramica e due bagni con sanitari e nella parete in fondo tramite una porta, all'altro immobile, descritto come BENE N° 4 ed identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 115 Particella 598 Subalterno 16, oggetto anch'esso di valutazione.

Purtroppo, non esistono progetti autorizzati presso l'ufficio edilizia del Comune di Ancona (AN) né per la trasformazione di questo locale magazzino in uffici né per la realizzazione di primo e secondo piano con soppalco e scala in ferro. Anche le ultime planimetrie catastali rappresentano un unico ambiente e non lo stato

attuale dei luoghi.

In tutti gli ambienti di cui è costituita l'unica immobiliare nel suo complesso, sono presenti impianto elettrico e dati, allaccio idrico, fognario con impianto di raccolta interno in tubi di pvc (da progetto) ed allacciato alla condotta ed a collettore pubblico oltre all' impianto di climatizzazione nelle zone uso ufficio superiori al soppalco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/02/2025
- Scadenza contratto: 14/02/2035

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Esiste un Contratto di locazione ultranovennale (Rep. n. 5354, Raccolta n. 4405) stipulato e redatto dal Notaio Dott. N*** M*** di *** (**) in data 14/02/2025 e registrato in Ancona (AN) in data 16/02/2025 al numero 1111 serie 1T, tra la società C*** (C.F. e P.IVA n. 0***) in qualità di locatore e la società I*** (C.F. e P.IVA n. 0***) in qualità di conduttore.

Tale atto ha durata di 10 anni e scadenza il 14/02/2035. Alla scadenza il contratto si intenderà rinnovato per altri 10 anni, salvo esercizio dell'opzione di acquisto da parte del conduttore entro il 14/08/2035 ed al prezzo concordato di €400.000,00.

Il canone di locazione mensile concordato è di €1000,00 (mille virgola zero zero). A partire dal 15/02/2026 il locatore ha diritto di richiedere l'aggiornamento del canone ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78.

NOTA: Contratto di locazione ultranovennale RISOLTO in data 03/07/2026 in attesa di Trascrizione.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/02/2026
- Scadenza contratto: 14/02/2035

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Esiste un Contratto di locazione ultranovennale (Rep. n. 5354, Raccolta n. 4405) stipulato e redatto dal Notaio Dott. N*** M*** di *** (**) in data 14/02/2025 e registrato in Ancona (AN) in data 16/02/2025 al numero 1111 serie 1T, tra la società C*** (C.F. e P.IVA n. 0***) in qualità di locatore e la società I*** (C.F. e P.IVA n. 0***) in qualità di conduttore.

Tale atto ha durata di 10 anni e scadenza il 14/02/2035. Alla scadenza il contratto si intenderà rinnovato per altri 10 anni, salvo esercizio dell'opzione di acquisto da parte del conduttore entro il 14/08/2035 ed al prezzo concordato di €400.000,00.

Il canone di locazione mensile concordato è di €1000,00 (mille virgola zero zero). A partire dal 15/02/2026 il locatore ha diritto di richiedere l'aggiornamento del canone ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78.

NOTA: Contratto di locazione ultranovennale RISOLTO in data 03/07/2026 in attesa di Trascrizione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2020 al 24/02/2025	C***, sede in *** (**), proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 0***	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO V*** B***	04/02/2020	202770	30970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	20/02/2020	3206	2153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2025 al 11/06/2026	C***, sede in *** (**), proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 0***	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO L*** O***	24/02/2025	12758	7645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	05/03/2025	4544	3098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2020 al 24/02/2025	C***, sede in *** (**), proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 0***	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO V*** B***	04/02/2020	202770	30970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	20/02/2020	3206	2153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2025 al 11/06/2026	C***, sede in *** (**), proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 0***	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO L*** O***	24/02/2025	12758	7645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	05/03/2025	4544	3098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona (AN) aggiornate al 11/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESARO il 20/03/2025
Reg. gen. 5734 - Reg. part. 916
Importo: € 7.015,00
Capitale: € 7.015,00
Interessi: € 16.000,00

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 23/07/2026
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 12326
A favore di M**
Contro C**

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona (AN) aggiornate al 11/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESARO il 20/03/2025
Reg. gen. 5734 - Reg. part. 916
Importo: € 7.015,00
Capitale: € 7.015,00
Interessi: € 16.000,00

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a ANCONA il 23/07/2026
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 12326
A favore di M**
Contro C**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) attualmente vigente per il Comune di Ancona (AN), Via Giuseppe di Vittorio n.12, dove è situato l'immobile di interesse, si trova nella "Zona a Tessuto Omogeneo Urbana a prevalenza artigianale ed industriale", tavola di progetto 7M, Zona Territoriale 18 "Baraccola".

Per questa zona la normativa di riferimento nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), associate al P.R.G. vigente, è quella indicata agli artt. 61 e 62.

Nell'art. 61 viene esplicitato che "valgono i criteri generali relativi agli usi previsti, alle modalità di attuazione ed alle categorie normative ed ai tipi di intervento di cui agli artt. 32 e 33 delle N.T.A."

Nell'art. 62 più specifico per la ZT18 "Baraccola" al punto d) "Prescrizioni specifiche", comma 3, viene indicata che "è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessivo dell'intera unità immobiliare".

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) attualmente vigente per il Comune di Ancona (AN), Via Giuseppe di Vittorio n.12, dove è situato l'immobile di interesse, si trova nella "Zona a Tessuto Omogeneo Urbana a prevalenza artigianale ed industriale", tavola di progetto 7M, Zona Territoriale 18 "Baraccola".

Per questa zona la normativa di riferimento nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), associate al P.R.G. vigente, è quella indicata agli artt. 61 e 62.

Nell'art. 61 viene esplicitato che "valgono i criteri generali relativi agli usi previsti, alle modalità di attuazione ed alle categorie normative ed ai tipi di intervento di cui agli artt. 32 e 33 delle N.T.A."

Nell'art. 62 più specifico per la ZT18 "Baraccola" al punto d) "Prescrizioni specifiche", comma 3, viene indicata che "è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_ Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a Max il 25% della SUL complessivo dell'intera unità immobiliare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Da l'accesso agli atti che ho condotto in data 20/01/2026 presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona e successivi confronti con i tecnici, sono state rinvenute nei loro archivi le seguenti pratiche edilizie:

1) P.E. 178/1980 per costruzione di un fabbricato alla Baraccola per deposito e magazzino, presentata da parte dei Sig.ri E*** ed O*** M*** il 04/08/1980 prot. n. 29866/371-N.

- In data 22/12/1980 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 178/1980;

- In data 12/03/1982 è stata presentata una variante poi approvata il 10/04/1982 e rilasciata concessione edilizia il 14/05/1982;

- In data 31/07/1982 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità;
- In data 15/04/1986 è stata presentata una pratica di sanatoria a cui è seguita una concessione edilizia in sanatoria n.2258/1995 rilasciata il 01/12/1996.

2) SCIA prot. n.179725 del 07/11/2019 per DIVISIONE DI UN UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE U3/1 IN N°3 UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE U3/1 CON INDIVIDUAZIONE DI UNA PORZIONE DI CORTE IN U3/2.

È stata presentata dal Geom. G*** P*** con inizio lavori dichiarati il 07/11/2019.

Per questa pratica non risulta dichiarata nessun fine lavori e nessuna nuova planimetria catastale risulta aggiornare la precedente.

Di fatto la presente pratica edilizia è decaduta il 07/11/2022.

3) SCIA prot. n. 87188 del 26/06/2020 per realizzazione di recinto con muretto in calcestruzzo e lieve assestamento del piazzale destinato a deposito a cielo aperto, presentata da Geom. G*** P*** in qualità di progettista architettonico con la collaborazione dell'Ing. F*** B*** in qualità di progettista delle opere strutturali.

Questa pratica riguarda la porzione di piazzale esclusivo sul lato Ovest dell'edificio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 115 Part. 698 graffato e parte del bene oggetto di questa perizia.

I lavori risultano iniziati il 30/06/2020, ma non risulta dichiarata nessun fine lavori e nessuna nuova planimetria catastale risulta aggiornare la precedente.

Di fatto la presente pratica edilizia è decaduta il 22/06/2023.

4) CILA prot. n. 22299 del 08/02/2021 per opere di manutenzione straordinaria in parziale variante della SCIA prot. n. 87188 del 26/06/2020: chiusura di due bucature del prospetto su corte privata, ovvero sul porzione di piazzale esclusivo sul lato Ovest dell'edificio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 115 Part. 698 graffato e parte del bene oggetto di questa perizia. È stata presentata dal Geom. G*** P*** con inizio lavori dichiarati il 27/01/2021.

Anche per questa pratica non risulta dichiarata nessun fine lavori e nessuna nuova planimetria catastale risulta aggiornare la precedente.

Di fatto la presente pratica edilizia è decaduta il 27/01/2024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria, con relativa sanzione, per completare le pratiche descritte ai punti 2) 3) e 4) ovvero le opere di divisione di unità immobiliari, recinzione del piazzale uso deposito a cielo aperto identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 115 Particella 698 e chiusura di due aperture verso il medesimo piazzale.

Per il soppalco ad uso ufficio di circa 35 mq con scala in ferro invece, essendo un'opera che coinvolge la struttura portante dell'immobile realizzata in assenza pratiche edilizie adeguate, l'ufficio tecnico del Comune di Ancona indica la presentazione di una SCIA in sanatoria, con relativa sanzione, per la demolizione del soppalco e la rimozione della scala in ferro ed il ripristino quindi dei luoghi all'ultimo progetto approvato.

Con questo soppalco è stata anche di fatto modificata la destinazione d'uso di parte dell'immobile, andando contro le disposizioni previste per quella zona urbanistica e vi è stato realizzato un raddoppio della superficie utile.

Tra la documentazione in mio possesso rilasciatami dal Curatore della procedura, risulta la redazione ed il rilascio di un Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici, per l'edificio in questione, rilasciata il 24/01/2020 che indica la Prestazione energetica Globale in classe F.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Da l'accesso agli atti che ho condotto in data 20/01/2026 presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona e successivi confronti con i tecnici, sono state rinvenute nei loro archivi le seguenti pratiche edilizie:

1) P.E. 178/1980 per costruzione di un fabbricato alla Baraccola per deposito e magazzino, presentata da parte dei Sig.ri E*** ed O*** M*** il 04/08/1980 prot. n. 29866/371-N.

- In data 22/12/1980 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 178/1980;

- In data 12/03/1982 è stata presentata una variante poi approvata il 10/04/1982 e rilasciata concessione edilizia il 14/05/1982;

- In data 31/07/1982 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità;

- In data 15/04/1986 è stata presentata una pratica di sanatoria a cui è seguita una concessione edilizia in sanatoria n.2258/1995 rilasciata il 01/12/1996.

2) SCIA prot. n.179725 del 07/11/2019 per DIVISIONE DI UN UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE U3/1 IN N°3 UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE U3/1 CON INDIVIDUAZIONE DI UNA PORZIONE DI CORTE IN U3/2.

E' stata presentata dal Geom. G*** P*** con inizio lavori dichiarati il 07/11/2019.

Per questa pratica non risulta dichiarata nessun fine lavori e nessuna nuova planimetria catastale risulta aggiornare la precedente.

Di fatto la presente pratica edilizia è decaduta il 07/11/2022.

3) CILA prot. n. 25661 del 10/02/2023 per opere di manutenzione straordinaria per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RIFACIMENTO DEGLI IMPIANTI TERMICI, ELETTRICI ed IDRAULICI.

È stata presentata dal Geom. F*** G*** con inizio lavori dichiarati il 13/02/2023.

Per questa pratica non risulta dichiarata nessun fine lavori e nessuna nuova planimetria catastale risulta aggiornare la precedente.

Di fatto la presente pratica edilizia è decaduta il 13/02/2026.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria, con relativa sanzione, per completare la pratica descritta al punto 2), ovvero le opere di divisione di unità immobiliari.

Per gli uffici a piano terra e primo, realizzati su una struttura a soppalco con scala di accesso in acciaio ancorata a pareti e strutture portanti già presenti dell'edificio, in totale assenza di autorizzazioni, l'ufficio tecnico del Comune di Ancona indica la presentazione di una SCIA in sanatoria, con opportuna sanzione, per la demolizione del soppalco, la rimozione della scala in ferro ed il ripristino dei luoghi all'ultimo progetto approvato.

L'opera infatti coinvolge la struttura portante dell'immobile ed è stata realizzata in assenza pratiche edilizie adeguate; modifica di fatto la destinazione d'uso del locale, andando contro alle disposizioni previste per quella zona urbanistica e costituisce un raddoppio della superficie utile.

Inoltre l'altezza degli ambienti al piano primo non è idonea né all'uso ufficio né ad un eventuale uso a deposito, in quanto l'altezza da me misurata risultava di metri 2,10 sotto trave e quindi inferiore a metri 2,70 (per uffici) o a metri 2,40 (per deposito, archivio, locali accessori).

Tra la documentazione in mio possesso rilasciatami dal Curatore della procedura, risulta la redazione ed il rilascio di un Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici, per l'edificio in questione, rilasciata il 24/01/2020 che indica la Prestazione energetica Globale in classe F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Da documentazione fornitaci dall' amministratore del CONDOMINIO G. VITTORIO N. 12 risultano presenti i seguenti debiti:

Spese condominiali

- Totale dovuto esercizio consuntivo 01/10/2024 – 30/09/2025: € 7,06
- Totale dovuta quota maturate bilancio preventivo 01/10/2025 – 30/09/2026: € 565,76

TOTALE DOVUTO A CONDOMINIO G. VITTORIO N. 12 (C.F. 93167630420): € 572,82

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 12, 60100

Da documentazione fornitaci dall' amministratore del CONDOMINIO G. VITTORIO N. 12 risultano presenti i seguenti debiti:

Spese condominiali

- Totale dovuto esercizio consuntivo 01/10/2024 – 30/09/2025: € 300,58
- Totale dovuta quota maturate bilancio preventivo 01/10/2025 – 30/09/2026: € 189,65

TOTALE DOVUTO A CONDOMINIO G. VITTORIO N. 12 (C.F. 93167630420): € 490,23

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto di questa perizia di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTI 6 E 7

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100
L'immobile oggetto di questa relazione è un'unità immobiliare privata costituita da una porzione di capannone adibita a magazzino con accesso da via Giuseppe di Vittorio n.12 in zona Baraccola in Ancona (AN). Si tratta di un locale di circa 270 mq a piano terra e da piazzale antistante uso parcheggio sul lato Sud Sud-Ovest di circa 200 mq con accesso da Sud da Via Giuseppe Di Vittorio e piazzale esclusivo uso deposito a cielo aperto, recintato e dotato di cancello in ferro, sul lato Est, di circa 330 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 598, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C2, Graffato P697 Sub1 - P698
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.211,00
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100
L'immobile oggetto di questa relazione è un'unità immobiliare privata, costituita da una porzione di capannone adibita a magazzino con accesso da via Giuseppe di Vittorio n.12 in zona Baraccola in Ancona (AN). Si tratta di un locale di circa 140 mq a piano terra e da porzione di piazzale antistante di circa 100 mq, uso parcheggio sul lato Sud Sud-Ovest con accesso da Sud da Via Giuseppe Di Vittorio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 598, Sub. 17, Zc. 3, Categoria C2, Graffato P697 Sub2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.954,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	358,45 mq	380,00 €/mq	€ 136.211,00	100,00%	€ 136.211,00
Bene N° 5 - Magazzino Ancona (AN) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, 60100	168,30 mq	380,00 €/mq	€ 63.954,00	100,00%	€ 63.954,00
Valore di stima:					€ 200.165,00

Deprezzamenti

Nel determinare il valore di stima più probabile per gli immobili considerati occorre inoltre tenere conto delle pratiche necessarie per sanare le irregolarità rilevate. Ad oggi possiamo ipotizzare i seguenti valori:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA in sanatoria per divisione unità immobiliari, recinzione corte ad uso deposito a cielo aperto e chiusura aperture lato Ovest	3.000,00	€
Pratica Edilizia e demolizione 30mq soppalco per BENE N° 4 (Foglio 115 Particella 598 Subalterno 16)	6.000,00	€
Pratica Edilizia e demolizione 145mq soppalco per BENE N° 5 (Foglio 115 Particella 598 Subalterno 17)	11.000,00	€
Valore di deprezzamento:	20.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 180.165,00**

È inoltre possibile rendere divisi ed autonomi **BENE N°4** e **BENE N°5** chiudendo la porta che le mette in comunicazione. Questo è possibile realizzarlo con la pratica in sanatoria per la divisione delle unità immobiliari il cui costo ricadrebbe diviso su entrambe.

Per ogni unità occorre poi considerare le regolarizzazioni necessarie.

Considerando separatamente le valutazioni delle due unità immobiliari avremmo:

STIMA DEL BENE N° 4:

Descrizione	Valore	Tipo
Valore di stima del BENE N° 4	136.211,00	€
SCIA in sanatoria per divisione unità immobiliari, recinzione corte ad uso deposito a cielo aperto e chiusura aperture lato Ovest	-3.000,00	€
Pratica Edilizia e demolizione 30mq soppalco per BENE N° 4 (Foglio 115 Particella 598 Subalterno 16)	-6.000,00	€

Valore finale di stima del BENE N° 4: € 127.211,00

STIMA DEL BENE N° 5:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di stima del BENE N° 5	63.954,00	€
SCIA in sanatoria per divisione unità immobiliari.	-1.500,00	€
Pratica Edilizia e demolizione 145mq soppalco per BENE N° 5 (Foglio 115 Particella 598 Subalterno 17)	-11.000,00	€

Valore finale di stima del BENE N° 5: € 51.454,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 24/07/2026


H.C.T.U.
Ing. Bendelari Christian
Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Christian BENDELARI
A 2477
Ingegneria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Informazione

ELENCOALLEGATI

1. Visura catastale per immobile BENE N° 4
2. Visura catastale per immobile BENE N° 5
3. Estratto di mappa catastale BENE N°4 e BENE N° 5
4. Planimetria catastale BENE N° 4
5. Planimetria catastale BENE N° 5
6. Ispezione ipotecaria BENE N° 4
7. Ispezione ipotecaria BENE N° 5
8. Nota di trascrizione RG 5734 RP 916
9. Pratica edilizia N° 178 del 1980 con Abitabilità N° 54 del 1982 con pratica edilizia N° 2258 del 1995 riguardanti BENE N° 4 e BENE N° 5
10. SCIA Prot. N° 179725 del 2019 riguardante BENE N° 4 e BENE N° 5
11. SCIA Prot. N° 87188 del 2020 riguardante BENE N° 4 e BENE N° 5
12. CILA Prot. N° 22299 del 2021 riguardante BENE N° 4
13. CILA Prot. N° 25661 del 2023 riguardante BENE N° 5
14. Documentazione Fotografica
15. Documentazione CONDOMINIO G. VITTORIO N. 12
16. Nota di trascrizione RG 17164 RP 12326