

## **LOTTO 8: 2 POSTI AUTO SCOPERTI UBIICATI AD ANCONA IN VIA PIETRO RANIERI** **snc** (Allegati da 1 a 16 – foto da 1 a 2)

### **8.1. Ubicazione e individuazione catastale**

#### **Ubicazione**

*Comune:* Ancona      *Via:* Pietro Ranieri      *Numero Civico:* snc

*Piano:* Terra      *Interno:* n.a.

#### **Accessi**

Ai posti auto si accede da via Ranieri, svoltando sulla traversa che conduce ai civici 22 A-B-C-D.

#### **Confini**

Gli immobili confinano a nord con l'area verde comune, a sud con la via di accesso a est e ovest con altri posti auto.

#### **Dati Catastali**

*Comune:* Ancona      *Foglio:*79      *Mappale:* 1532      *Subalterno:* 19

*Categoria:* C/6      *Classe:* 1      *Consistenza:* 13 mq      *Superficie catastale:* 13 mq

*Rendita:* € 65,80

*Comune:* Ancona      *Foglio:*79      *Mappale:* 1532      *Subalterno:* 20

*Categoria:* C/6      *Classe:* 1      *Consistenza:* 13 mq      *Superficie catastale:* 13 mq

*Rendita:* € 65,80

#### **Pertinenze ed Accessori**

Non presenti.

### **8.2. Descrizione dello Stato di Fatto**

#### **Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

I due posti auto di proprietà della --- Omissis ---s.r.l. sono disposti uno di seguito all'altro e fanno parte del complesso edilizio denominato "Giardini di Villa Borella", anche se di fatto sono al di fuori dell'area recintata di pertinenza del complesso immobiliare, a latodella pubblica via Ranieri (foto nn.1-2).

#### **Composizione Interna**



Non applicabile.

### **Caratteristiche Strutturali e Finiture**

La superficie di parcheggio in cui sono inseriti i quattro posti auto ha una pavimentazione permeabile in masselli autobloccanti in calcestruzzo con ghiaia. La suddivisione dei posti auto è segnata a terra tramite elementi pieni in calcestruzzo di diversa colorazione (foto nn.3-4).

### **Dotazioni Impiantistiche**

Non applicabile.

### **Caratteristiche Generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto**

I posti auto fanno parte di un complesso edilizio residenziale denominato "Giardini di Villa Borella" in cui gli immobili si collocano in una fascia di mercato medio-alta per il design architettonico e le finiture di pregio.

### **Superfici, Altezze e Volumi**

La superficie di entrambi i posti auto di cui ai subalterni 19-20 è di 13 mq.

### **Stato di Manutenzione e Conservazione**

Gli immobili si trovano in ottimo stato di conservazione.

### **Ubicazione Economica**

Gli immobili si trovano nella zona di Tavernelle di Ancona, in un contesto prevalentemente residenziale, ben collegato e vicino al principale polo universitario cittadino.

### **8.3. Dotazioni Condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)**

I beni comuni non censibili a tutti i sub del condominio compresi i due posti auto di proprietà --- Omissis ---s.r.l. sono: subalterno 1 (passaggi, scale, ascensore, coperture comuni), subalterno 2 (rampa e spazio manovra garage), subalterno 3 (verde comune), subalterno 4 (area parcheggio condominiale), subalterno 5 (isola ecologica).

### **8.4. Titoli Abilitativi**

Gli immobili sono legittimati dalle seguenti concessioni:

- Permessi di Costruire nn. 328/2012, 98/2014, 106/2014, 7/2016;



- SCIA prot. nn. 141166 del 08/09/2017, 163395 del 30/10/2017, 30225 del 20/02/2018.

#### **8.5. Difformità Urbanistiche e Catastali, eventuali oneri per l'eliminazione**

Gli immobili risultano regolari dal punto di vista urbanistico e catastale.

#### **8.6. Certificazione Energetica**

Non applicabile.

#### **8.7. Descrizione dello stato di possesso**

Gli immobili sono liberi.

#### **8.8. Titolarità**

Gli immobili sono pervenuti alla --- Omissis --- mediante atto d'acquisto registrato con NOTA n.269: TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2014

R.G. n.856 R.P. n.621 – COMPRAVENDITA

#### **8.9. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

##### **Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019

Non sono emersi vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

##### **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati in fase di vendita**

NOTA: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/12/2019 R.G. 27639 R.P. 18345

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili

- Unità negoziale 1:
- Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1491 (EU)
  - Ancona C.F. Foglio 74 Particella 441 (EU)
  - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 19 (C/6)
  - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 20 (C/6)
  - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1528
  - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1530



- Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 6 (C/6)
- Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 7 (A/10)
- Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 10 (C/6)
- Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2478
- Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2250
- Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 3 (C/6)
- Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 4 (C/6)
- Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 5 (C/6)
- Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 6 (C/6)
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 453
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 594
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 595
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 598
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 599
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 602
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 603
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 606
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 607
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 610
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 674
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 680
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 681

Unità negoziale 2: - Jesi C.F. Foglio 63 Particella 1245 Sub 153 (A/10)

Unità negoziale 3: - Osimo C.T. Foglio 7 Particella 1026

## **8.10. Individuazione proprietari nel ventennio**

### **Foglio 79 Mappale 1532 Sub 19-20**

- dal 13/01/2014 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1;
- dal 13/09/2013 al 13/01/2014: --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 1/4, --- OMISSIS --- Giovanni nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 1/4, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis ---



- proprietà 1/2;
- dal 27/07/2008 al 13/09/2013: --- Omissis --- nata a Milano il --- Omissis --- proprietà 1/2, --- Omissis --- --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 1/2;
  - dal 13/09/1983 al 27/07/2008: --- Omissis --- proprietà 1/2; --- Omissis --- Di Agostino proprietà 1/2.

### 8.11. Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dei due posti auto con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.750 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicate in zona semicentrale/rioni Grazie-Tavernelle del comune di Ancona ([L08\\_Allegato 15 - quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 1.660 €/mq per ville e villini nella zona Grazie, Tavernelle del comune di Ancona ([L08\\_Allegato 15 - quotazioni immobiliari](#));

quindi si calcola il valore medio pari a  $(1.750+1.660) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.705 \text{ €/mq}$

Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a 1.700 €/mq.

La scelta di attingere ai valori massimi di mercato rilevati è giustificata dal fatto che i due posti auto si trovano in un quartiere residenziale in cui la vicinanza al polo universitario e ai servizi ad esso collegati genera difficoltà di parcheggio su suolo pubblico soprattutto negli orari di punta.

La superficie ragguagliata viene calcolata moltiplicando la superficie dei posti auto per l'opportuno coefficiente di destinazione d'uso, come riportato nella seguente tabella:

LOTTO 8						
sub	descrizione	s.u.l. (mq)	C1	C2	C3	sup. ragguagliata (mq)
19	posto auto scoperto	13	0,40	-	1,00	5,20



20	posto auto scoperto	13	0,40	-	1,00	5,20
<b>Superficie ragguagliata Totale (mq)</b>						<b>10,40</b>

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a  $10,40 \text{ mq} \times 1.700 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.680$

**Valore finale di stima: € 18.000 (euro diciottomila/00).**

### 8.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto è frazionabile in quanto i due posti auto sono vendibili singolarmente.

**Il valore di stima attribuito a ciascun posto auto è di € 9.000 (euro novemila/00).**

