Geom. Santicchia Maria Elena

Via Cesare Battisti n° 13, 60027 Osimo (An)

Mail: santicchiam@yahoo.it – Mob. 347 5870920

OGGETTO DELL'INCARICO:

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI UN ALLOGGIO A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE E
RELATIVO POSTO AUTO
SITI NEL COMUNE DI NUMANA (AN),
VIA AVELLANEDA n° 4.**

COMMITTENTE:

**FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO - E.T.S. –
ENTE FILANTROPICO"**





La sottoscritta Geom. Maria Elena Santicchia, libera professionista iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona con il N. 2036, codice fiscale SNT MLN 82P41 D488F, con studio in Via Cesare Battisti n° 13, nel comune di Osimo (An),

a seguito

Dell'incarico ricevuto dalla "FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO - E.T.S. - ENTE FILANTROPICO" con sede ad Osimo, Via Linguetta n° 3, P.IVA 80003150424, in data 16 Luglio 2024 prot. 458905, ha redatto la presente perizia tecnica di stima, atta ad accertare il più probabile valore di mercato, dei beni immobili più avanti illustrati.
In seguito al sopralluogo effettuato il 31 Luglio 2024, assume in proprio l'incarico, per procedere alla stima del valore dell'immobile, consistente in una appartamento adibito a civile abitazione, sito all'interno di un condominio ubicato nel Comune di Numana (AN), via Avellaneda n° 4.
La sottoscritta, dichiarata la sua comprovata esperienza, confermato di non essere in conflitto di interesse con la parte richiedente, comproprietaria dell'immobile, ha effettuato gli opportuni accertamenti e rilevamenti in sito, ai fini dell'identificazione del bene, della sua conformità e legittimità urbanistica, ha sviluppato il calcolo delle consistenze planimetriche, ha condotto un indagine di mercato nella zona di appartenenza, ha accertato le consistenze catastali, per cui è in grado di procedere alla redazione della PERIZIA ESTIMATIVA di seguito relazionata.

I. OGGETTO DELLA STIMA

Lo scopo della presente attività è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, ubicata nel Comune di Numana (AN), via Avellaneda n° 4, di proprietà in parti uguali della:

- "Fondazione Lega del Filo D'oro – E.T.S. Ente Filantropico"
- "Azienda ospedaliero universitaria di Bologna IRCCS Policlinico S. Orsola-Malpighi",

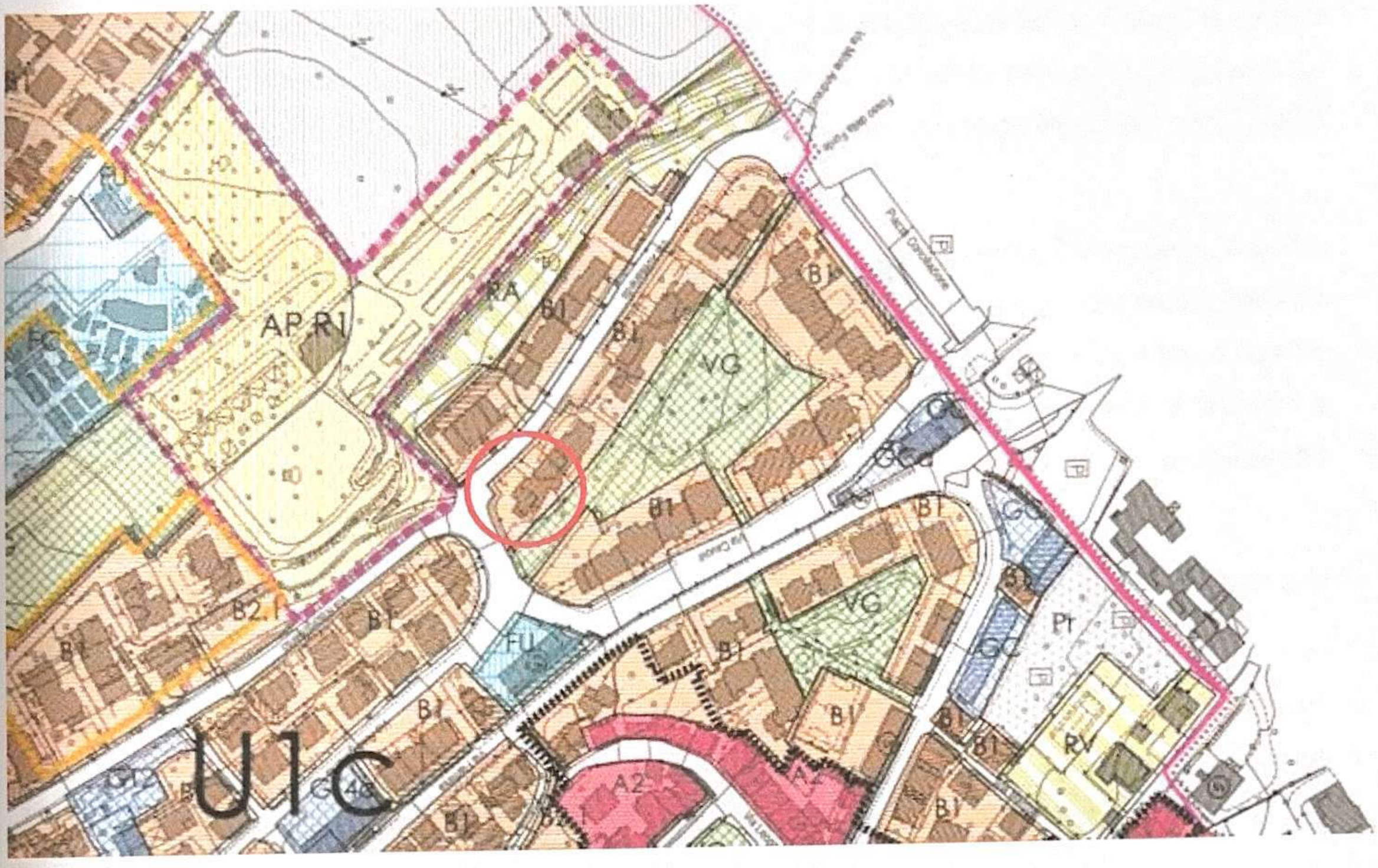
consistente in un appartamento adibito a civile abitazione con posto auto scoperto di pertinenza, censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ancona, Catasto Fabbricati del Comune di Numana al:

- Fgl. 2 mapp. 905,988,908 subalterno n° 3 Piano T, categoria A/2, classe 2, Vani 3,5, rendita € 352,48;
- Fgl. 6 mapp. 996, Piano T, categoria C/6, classe 1, Consistenza 13 m², rendita € 45,65;

II. RIFERIMENTI URBANISTICI SECONDO IL P.R.G. DEL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

L'alloggio oggetto di valutazione, è sito in zona residenziale, Via Avellaneda n° 4, individuato nel vigente Piano Regolatore come zona di completamento a prevalente destinazione residenziale - Sottozone B1, sature consolidate, così come definito dall'art. n° 23 delle vigenti norme tecniche di attuazione.

STRALCIO P.R.G.



III. CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Avellaneda n°4, inserito in una zona residenziale ben servita, si trova a circa 400 metri dal centro del Comune di Numana e a circa 500 dalla spiaggia.

La localizzazione è buona, a breve distanza troviamo, negozi, piccole botteghe, supermercato, farmacia, sportello bancario e fermate per l'utilizzo dei mezzi pubblici.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra, la struttura portante è realizzata in cemento armato, solai in latero cemento, tamponatura in laterizio forato, la copertura è a capanna con sovrastante manto in coppi.

Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, le facciate sono intonacate e opportunamente tinteggiate, il condominio si compone in totale di 10 alloggi.

L'appartamento è sito al piano terra, raggiungibile attraverso le scale condominiali aperte, che scendono di circa un piano per raggiungere l'ingresso principale, l'unità infatti, rimane piu' bassa rispetto la via Avellaneda, ma risulta a piano terra rispetto al fronte posteriore, dove gode di buona luminosità e di accesso alla corte esclusiva con cancelletto pedonale di collegamento alla via pubblica.

IV. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

ABITAZIONE (Fgl. 2 mapp. 905-988-903 Sub. 3) – Si tratta di appartamento a destinazione residenziale , al quale si accede attraverso una scala scoperta condominiale che, rispetto a via Avellaneda scende di un piano, nel sottoscala condominiale, è presente un piccolo ripostiglio ad uso esclusivo dell'alloggio, inoltre antistante l'ingresso è presente una corte di proprietà esclusiva di circa 9 mq, l'immobile si compone di accesso su disimpegno-corridoio, cucina,

soggiorno, una camera da letto e un bagno finestrato, dotato di wc, bidet, lavabo, doccia e allaccio per lavatrice, dal soggiorno si accede ad un ampio portico di circa 14,00 mq che dona grande sfogo all'abitazione e alla corte esclusiva di circa 88 mq, in parte pavimentata ed in parte adibita a verde, dotata di un cancelletto pedonale di collegamento con la strada retrostante, che si collega sia a Via Del Risorgimento, sia ad una zona verde attrezzata ovvero i giardini pubblici Cavour.

L'abitazione nel suo complesso è in normale stato di conservazione, la pavimentazione è in ceramica, il servizio igienico oggetto di più recente manutenzione, presenta pavimento e rivestimento in gres, gli infissi sono in legno con vetro doppio e persiane in legno ad eccezione della finestra del bagno che è dotata di serranda in pvc, è presente l'impianto idrico, un boiler per acqua calda sanitaria in bagno, l'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento con termoconvettori elettrici, il portone di ingresso è in legno, le pareti risultano opportunamente tinteggiate.

POSTO AUTO ESTERNO (Fgl. 2 mapp. 996) A completamento della proprietà sopra illustrata, troviamo un posto auto esterno esclusivo, sito lungo la via principale, di circa 14 m², comodo e di facile fruizione.

L'ubicazione risulta molto favorevole, poiché si trova all'interno di una delle località più suggestive della Riviera del Conero. La zona è caratterizzata dalla vicinanza al mare e alle spiagge ma anche da un contesto tranquillo e immerso nella natura, durante la stagione estiva richiama numerosi turisti.

CARATTERISTICHE GENERALI

Collocazione rispetto alla zona di appartenenza:		Grado di urbanizzazione	
• Ottima		Completamente urbanizzato	x
• Buona	x	Discretamente urbanizzato	
• Discreta		Sufficientemente urbanizzato	
• Decentrata		Da urbanizzare	

Caratteristiche:		Viabilità		Zona d'appartenenza	
• Residenziale	x	• Ottima	x	• Centrale	
• Commerciale		• Buona		• Semicentrale	x
• Terziaria		• Normale		• Periferica	
• Produttiva		• Difficoltosa		• Isolata	

Caratteristiche:	
• Tipologia	Appartamento in condominio
• N° piani alloggio condominio	n° 2 piani fuori terra
• Ascensore condominiale	No
• Corte esterna	SI esclusiva
• Stato di manutenzione	Normale

V. CONFORMITA' URBANISTICA

DOCUMENTAZIONE RITIRATA AL COMUNE DI NUMANA IN DATA 27.08.2024 :	
• Tipologia	Appartamento in condominio
• PERMESSO DI COSTRUZIONE • PERMESSO DI COSTRUZIONE	3209 DEL 23.07.1976 5358 DEL 10.11.1978
• AGIBILITA'	5665 DEL 12.12.1978

L'immobile risulta conforme rispetto a quanto autorizzato.

VI. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'alloggio e il relativo posto auto esclusivo, sono distinti al catasto edilizio urbano del Comune di Numana al F. 2 mappali n° 905,908,988 sub. 3 (alloggio) e mappale 996 (garage), è posseduto al :

- 50% "Fondazione Lega del Filo D'oro – E.T.S. Ente Filantropico"
- 50% "Azienda ospedaliero universitaria di Bologna IRCCS Policlinico S. Orsola-Malpighi".

VII. METODO DI STIMA

Il valore di mercato, rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In riferimento a quanto sopra, al fine di effettuare una corretta valutazione è stata richiesta alla committenza la documentazione necessaria, in data 31 Luglio 2024, è stato eseguito apposito sopralluogo e in data 27 Agosto 2024, relativo accesso agli atti urbanistici, inoltre sono state reperite le planimetrie e le visure catastali.

Il procedimento che si intende approfondire, per il giudizio di stima, sarà la stima per **Comparazione ,** prima però, si procede determinando la superficie commerciale di vendita.



I. SUPERFICIE COMMERCIALE: la Metodologia

Di seguito, sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco, atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla cartografia esistente, si procede a determinare le superfici commerciali attribuibili alle unità immobiliari oggetto di valutazione, applicando alle stesse i coefficienti di ragguaglio.
Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze dell'unità immobiliare ed i corrispondenti coefficienti di ragguaglio:

SUBALTERNO N° 3 -ALLOGGIO			
DESTINAZIONE D'USO	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
ALLOGGIO P.T°	54.52 mq	1.00	54.52 mq

PORTICO	14.14 mq	0.30	4.24 mq
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	3.70 mq	0.30	1.11 mq
CORTE ANTERIORE	9.16 mq	0.05	0.46 mq
CORTE fino a concorrenza con la superficie coperta degradata	54.52 mq	0.10	5.45 mq
CORTE per la parte eccedente la superficie coperta degradata	33.58 mq	0.05	1.68 mq
	TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA SUB. 3		**67.46 mq**

SUBALTERNO N° 22 -GARAGE			
DESTINAZIONE D'USO	**SUP. COMMERCIALE**	**COEFFICIENTE**	**SUP. RAGGUAGLIATA**
POSTO AUTO SCOPERTO	14,00 mq	0,4	5.60 mq
	TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA SUB. 22		**5.60 mq**

Il ragguaglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario e i mq della destinazione in esame e quello del vano principale, i coefficienti correttivi adottati sono quelli Determinazione secondo il Sistema Italiano di Misurazione come indicato da Tecnoborsa nel Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard, sono stati oggetto di correzione per tener conto delle caratteristiche immobiliari del bene oggetto di stima.

METODO DI COMPARAZIONE

La stima si propone di determinare il valore di mercato del compendio immobiliare comparandolo con immobili simili; il valore viene ricercato da indagini dirette e indirette consultando sia i valori O.M.I., sia tramite agenzie immobiliari della zona, al fine di individuare il valore il più probabile valore a m² di immobili comparabili.

Dalle indagini effettuate si è rilevato il seguente dato immobiliare:



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: NUMANA

Fascia/zona: Periferica/ADIACENZE CENTRO STORICO E PERIFERIA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2300	L	5,4	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1850	L	4,1	6	L
Box	NORMALE	780	1050	L	3,1	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2500	L	5,6	8,2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: NUMANA

Fascia/zona: Periferica/ADIACENZE CENTRO STORICO E PERIFERIA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2300	L	5,4	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1850	L	4,1	6	L
Box	NORMALE	780	1050	L	3,1	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2500	L	5,6	8,2	L

In riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione che il bacino di mercato di riferimento nelle compravendite, è particolarmente attivo per chi e' in cerca di seconde case per le vacanze. Per tali ragioni si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore di €/m² 2.200,00.

DESTINAZIONE D'USO	SUP. COMMERCIALE	Vendita €/m²	Importo
Alloggio + Posto auto	mq. 73.06	2.200,00	160.732,00 €
		Totale	160.732,00 €

Pertanto il valore di mercato, è pari ad €. 160.732,00

(Centosessantamilasettecentotrentadue/00)

VIII. CONCLUSIONE

In virtu' di quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile prezzo di mercato, arrotondato per difetto, del compendio immobiliare in argomento, alla data del 21.09.2024, possa valutarsi in :

€ 160.700,00.

(Centosessantamilasettecento/00)

Si allega alla presente:

Allegato 1- Documentazione Fotografica;

Allegato 2- Planimetrie Catastali;

Allegato 3 -Estratto di mappa Catastale;

Allegato 4 -Visura Catastale;

Allegato 5-ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO

Osimo 21.09.2024

Geom. Maria Elena Santicchia

NB. La presente perizia, redatta in data 21.09.2024 , viene oggi asseverata poiché ancora rispondente alla situazione di fatto e di diritto attuale - Agg, dati OMI Del 21.07.2025.

Santicchia geom. Maria Elena – mail: santicchiam@yahoo.it – pec: mariaelena.santicchia@geopec.it – mobile: 347.5870920

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

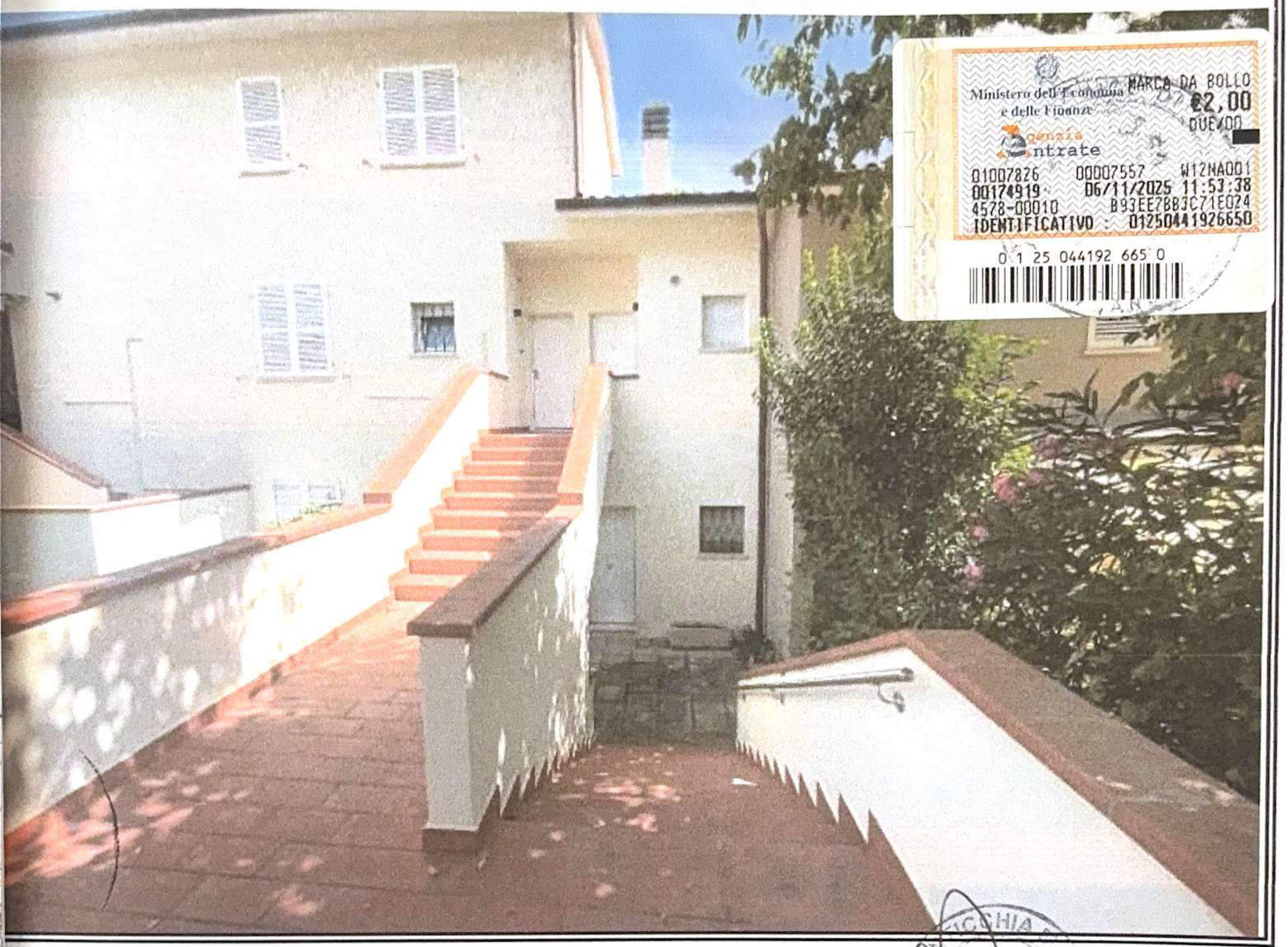


FOTO n. 1

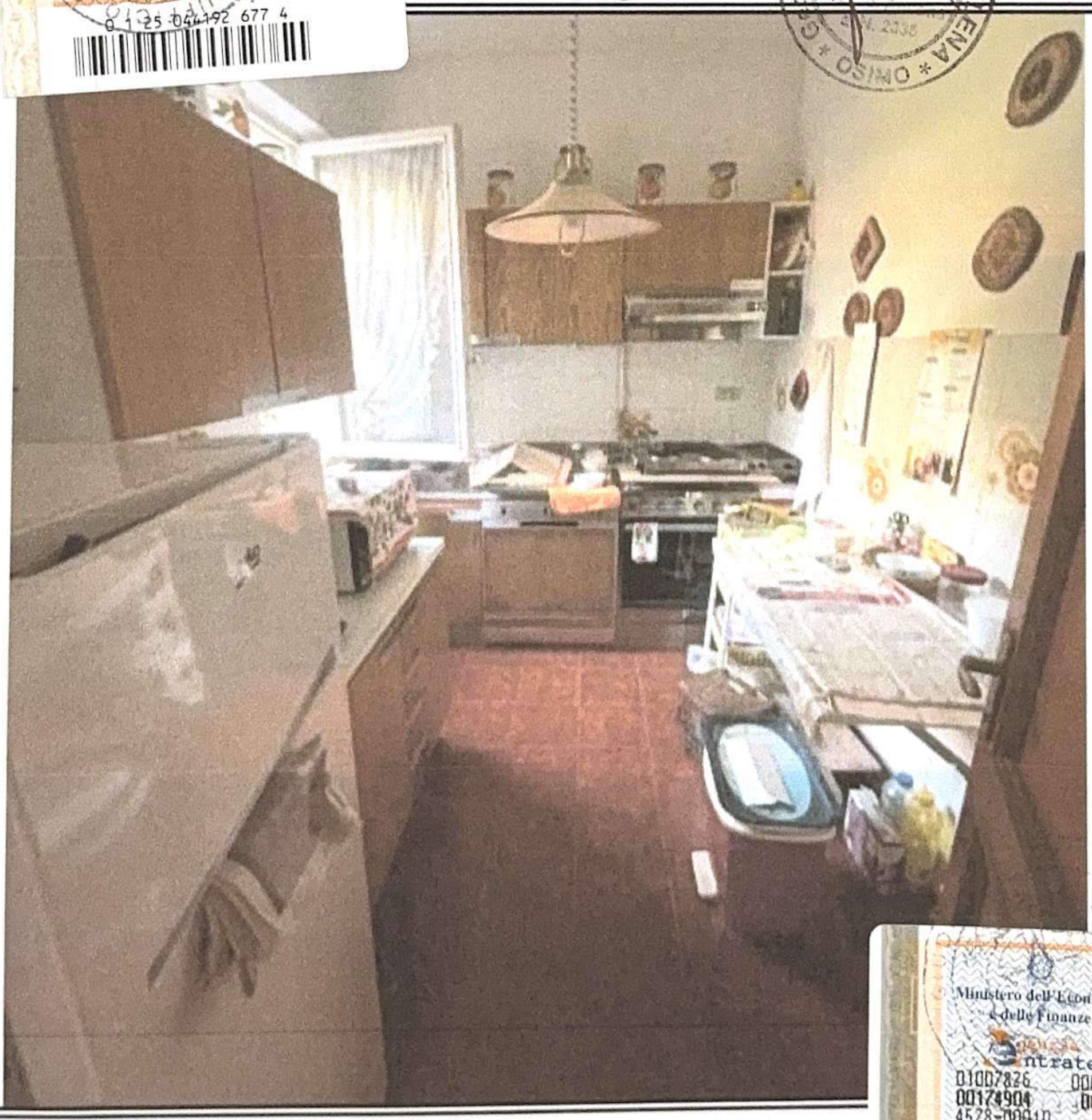


FOTO n. 2



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
01007826 00007557 W12NA001
00174907 06/11/2025 11:52:40
4578-00010 6E8DF9EB8F8E6E7F
IDENTIFICATIVO : 01250441926774
0 1 25 044192 677 4

FOTO n. 3



COM. SAN GIACOMO MARCHE
OSIMO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
01007826 00007557 W12NA001
00174904 06/11/2025 11:52:25
4578-00810 4CE4859BC5F7552F
IDENTIFICATIVO : 01250441926809
0 1 25 044192 680 9

FOTO n. 4

FOTO n. 5

FOTO n. 6

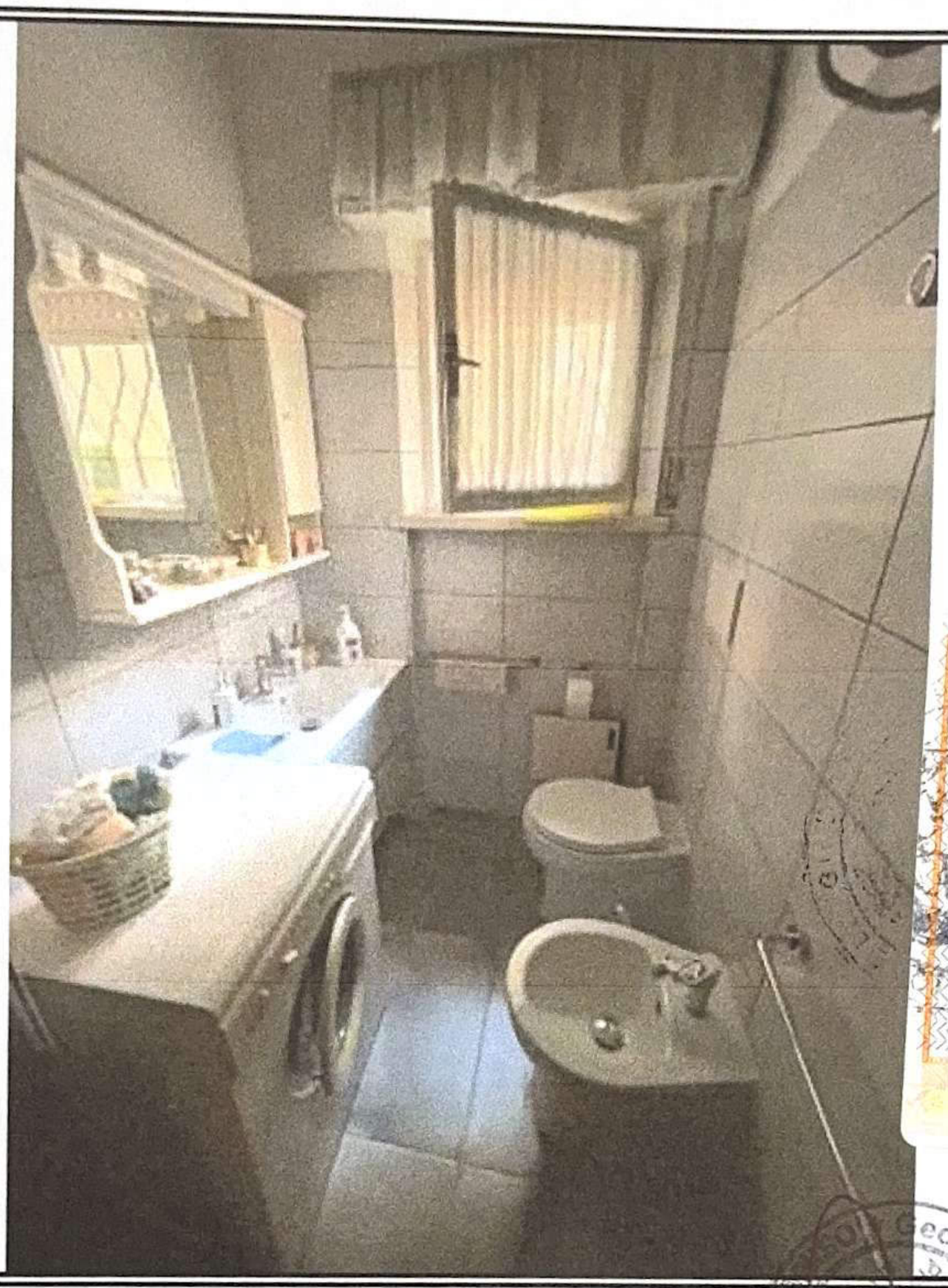


FOTO n. 7

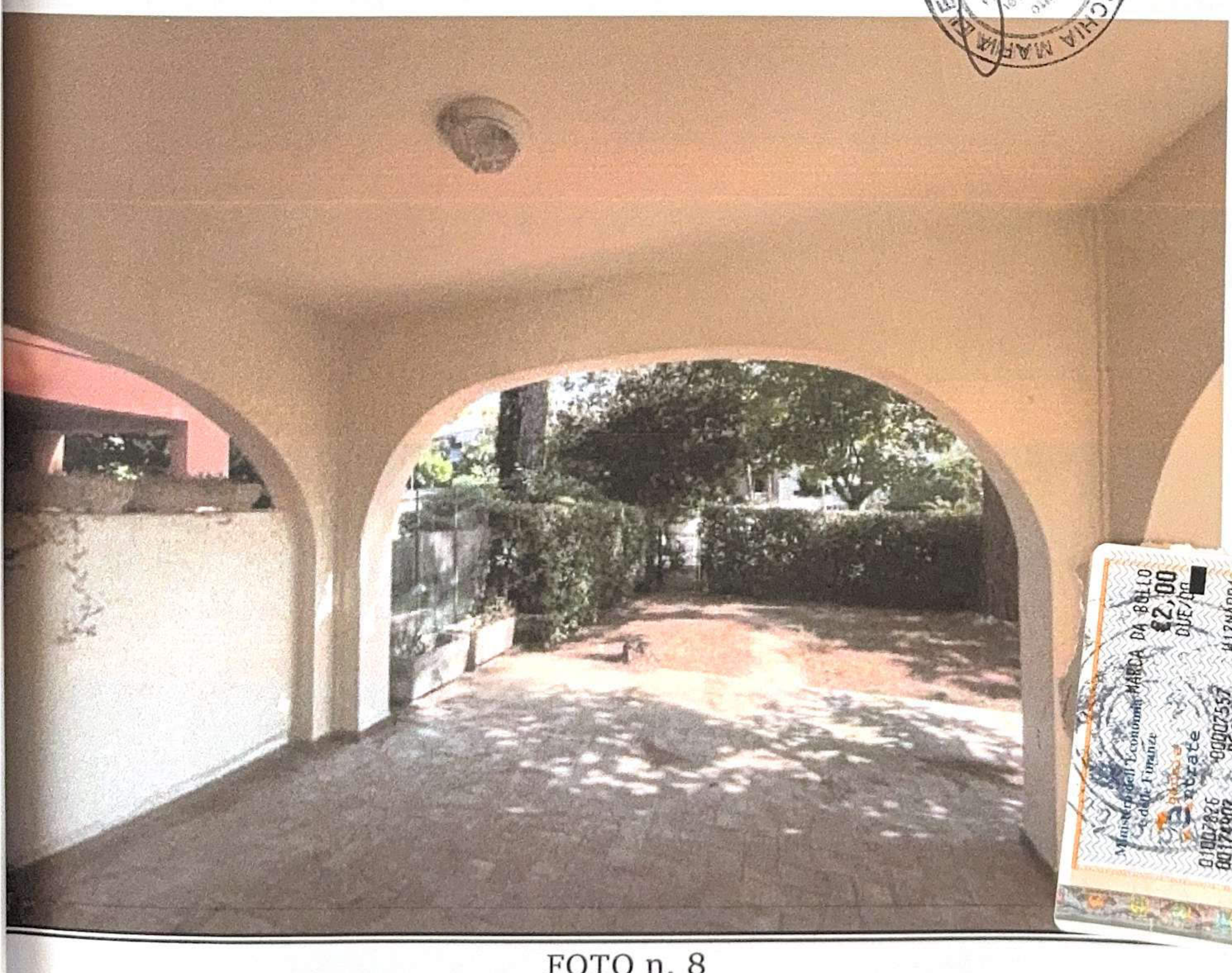


FOTO n. 8



FOTO n. 9

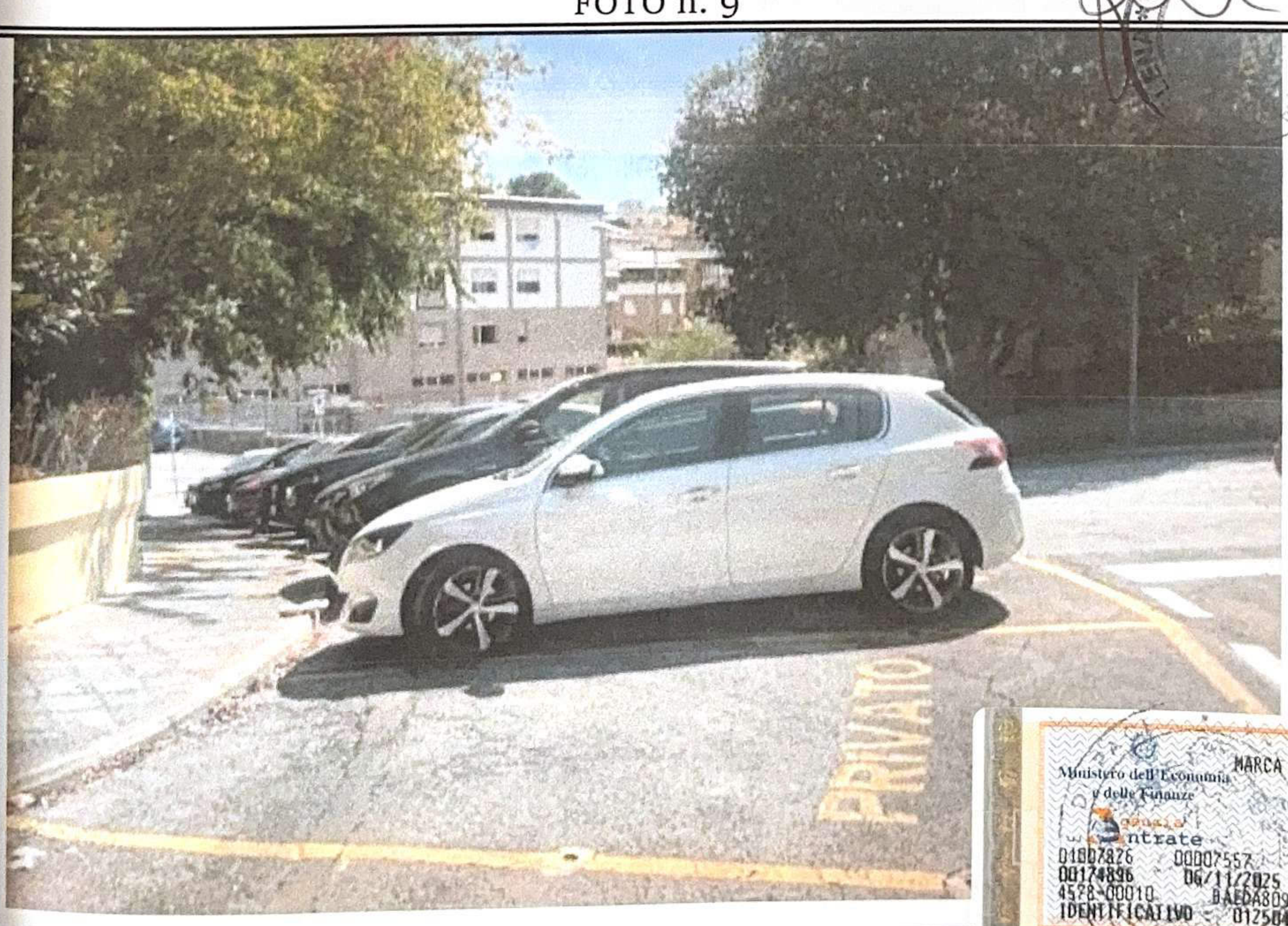


FOTO n. 10

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

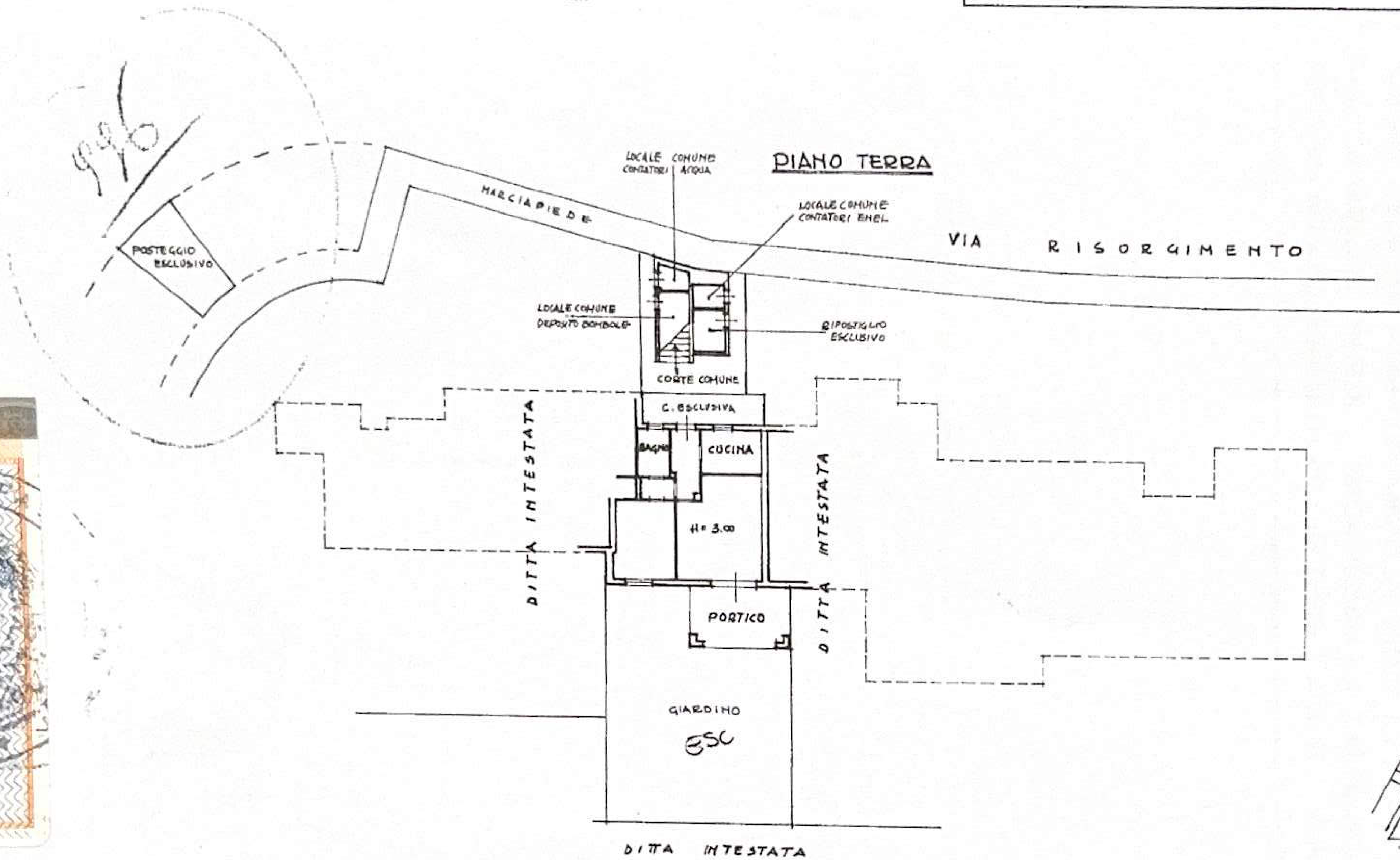
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

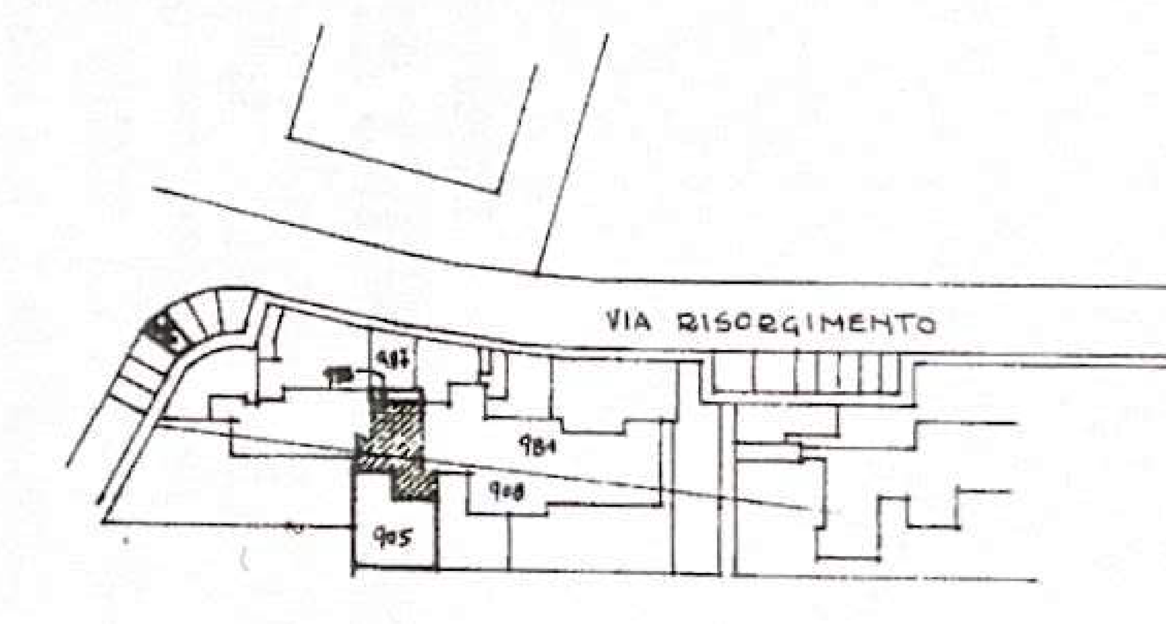
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NUMANA Via RISORGIMENTO

Ditta ANDREUCCI MARIO NATO A NUMANA IL 16-4-1932

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA

123





COMUNE DI NUMANA (SC. 1/1000)
SEZ. A FOG. II N° 908-981-905-987-996-988

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 1131

A I

Fg 2

908/3
905
988

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MAZZONI GERARDO

Iscritto all'Albo dei GEOM. N° 735

della Provincia di ANCONA

DATA 15/12/1978

Firma: [signature]

MARCA DA BOLLO €2,00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
01007826 00007557 W12NA001
00174897 06/11/2025 11:51:52
4578-00010 CF2B4E391C4B6178
IDENTIFICATIVO : 01250441926876
0 1 25 044192 687 6

CHIAMARIA ELENA * OSIMO * GEOM. Iscritto all'Albo dei Geometri di Ancona al N. 2036

10 metri

ta presentazione: 18/12/1978 - Data: 17/07/2024 - n. T275359 - Richiedente: SNTMLN82P41D488F



MODULARIO F. - Cat. S. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

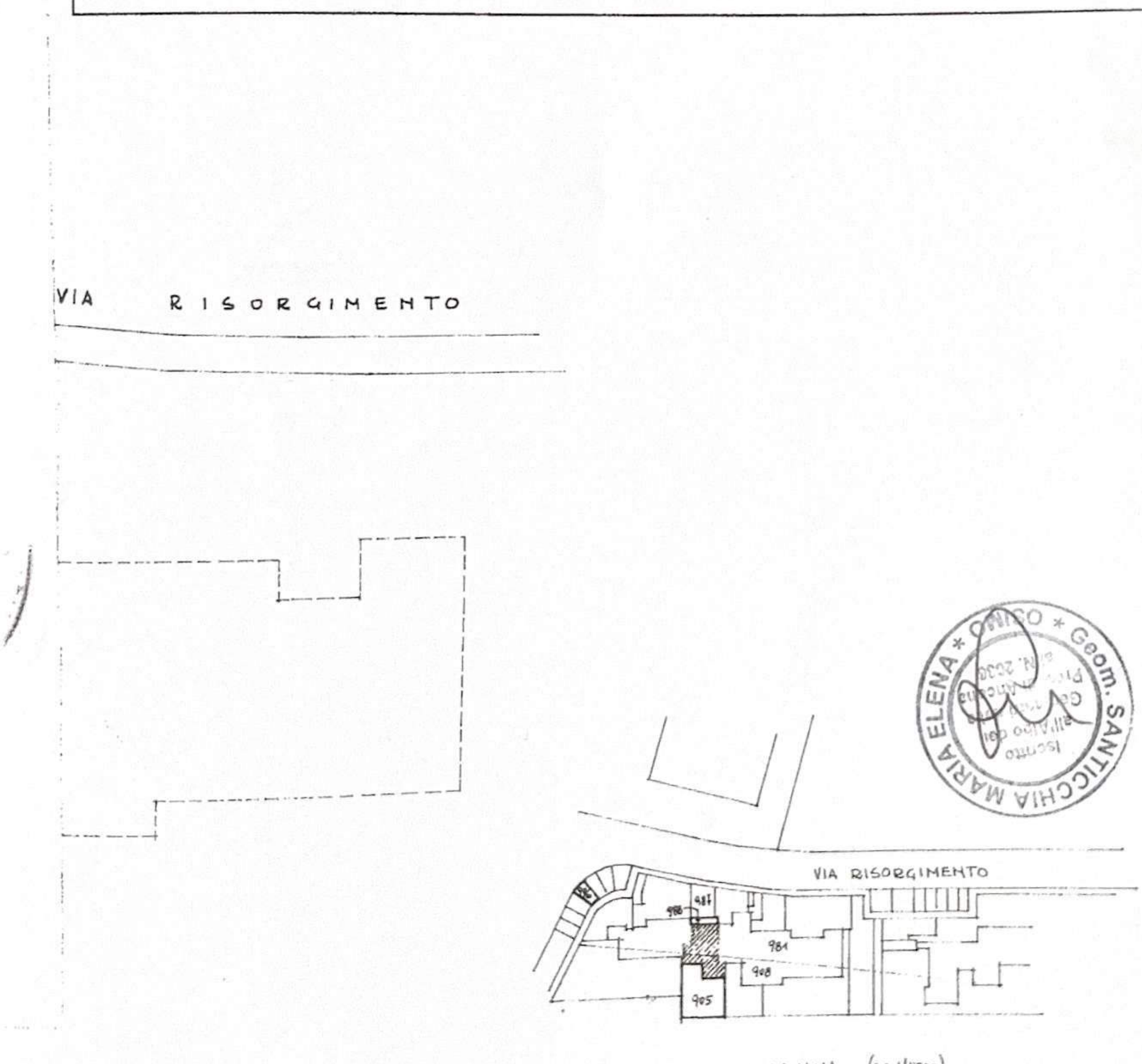
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NUMANA *Via* RISORGIMENTO 123

Ditta ANDREUCCI MARIO NATO A NUMANA IL 16-4-1932

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

908/3
905
996

Fg 2

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MAZZONI GERARDO

Iscritto all'Albo de l GEOM. N° 735

della Provincia di ANCONA

DATA 15/12/1978

Firma:

planimetria in atti

esentazione: 18/12/1978 - Data: 17/07/2024 - n. T275359 - Richiedente: SNTMLN82P41D488F
chede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2024 - Comune di NUMANA(F978) - < Foglio 2 - Particella 996 - Subalterno > 10 metri
VIA DEL RISORGIMENTO

MODULAR
F. - Cat. S. T.

Planimetr
Ditta .....
Allegata :

RRA

VIA R

HA

POSTEGGIO
ESCLUSIVO

10 metri

< Foglio 2 - Particella 996 - Subalterno >

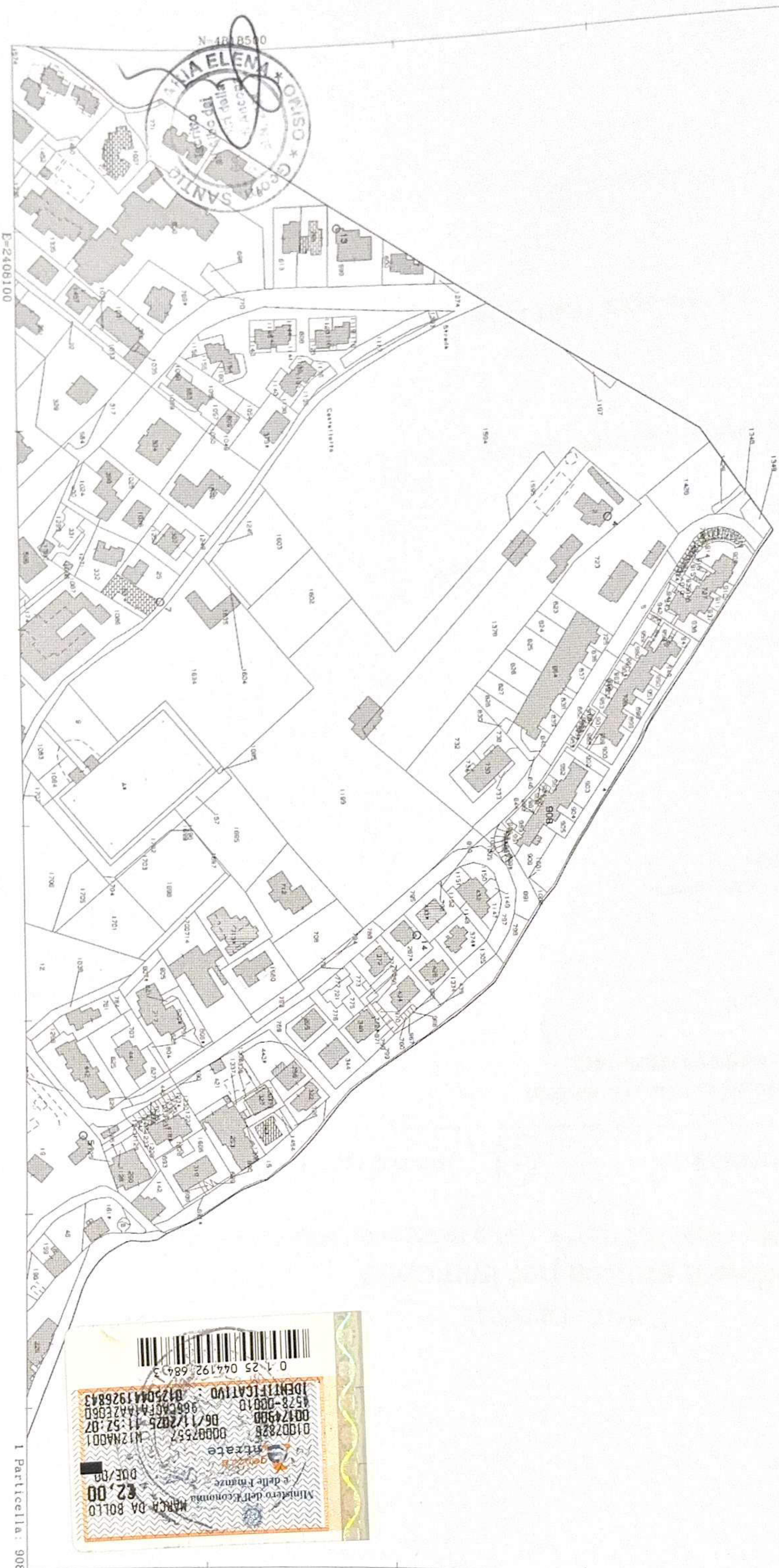
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2024 - Comune di NUMANA(F978) -
VIA DEL RISORGIMENTO
DA
PR





nimetria in atti

ntazione: 18/12/1978 - Data: 17/07/2024 - n. T275359 - Richiedente: SNTMLN82P41D488F
ede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


N=4818500
E=2408100
SANTUS GIORGIO
Castelletta
Comune: (AN) NUMANA
Foglio: 2
1 Particella: 908
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
17-Lug-2024 15:54:0
Protcollo pratica T263469/2024

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/09/2024**
Ora: **15:09:29**
Numero Pratica: **T242378/2024**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/09/2024

Immobile di catasto fabbricati — **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/09/2024

Dati identificativi: Comune di **NUMANA (F978) (AN)**

Foglio **2** Particella **905**

Foglio **2** Particella **908** Subalterno **3**

Foglio **2** Particella **988**

Partita: **2721**



Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **NUMANA (F978) (AN)**

Foglio **2** Particella **905**

Foglio **2** Particella **908**

Foglio **2** Particella **988**

Classamento:

Rendita: **Euro 352,48**

Rendita: **Lire 682.500**

Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **2** Particella **988**

Indirizzo: VIA AVELLANEDA Piano T

Dati di superficie: Totale: **67 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **56 m²**

Intestati catastali

1. **AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA IRCCS POLICLINICO S. ORSOLA-MALPIGHI (CF 92038610371)**

sede in BOLOGNA (BO)

Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. **FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO - E.T.S. - ENTE FILANTROPICO (CF 80003150424)**

sede in OSIMO (AN)

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

dal 18/02/1993

Immobile attuale

Comune di **NUMANA (F978) (AN)**
Foglio **2** Particella **905**
Foglio **2** Particella **908** Subalterno **3**
Foglio **2** Particella **988**

VARIAZIONE del 18/02/1993 in atti dal 03/05/1995 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE PER ERRATA INTRODUZIONE AL MECCANOGRAFICO (MOD.55 ESATTO) (n. C/439.1/1993)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **NUMANA (F978) (AN)**
Foglio **2** *Particella* **905**
Foglio **2** *Particella* **988**
Foglio **2** *Particella* **905**- *Foglio* **2** *Particella* **908** *Subalterno* **3**- *Foglio* **2** *Particella* **988**

Annotazioni: a.c.mapp.987

Indirizzo

dal 18/02/1993

Immobile attuale

Comune di **NUMANA (F978) (AN)**
Foglio **2** Particella **905**
Foglio **2** Particella **908** Subalterno **3**
Foglio **2** Particella **988**
VIA AVELLANEDA Piano T
Partita: **2721**

VARIAZIONE del 18/02/1993 in atti dal 03/05/1995 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE PER ERRATA INTRODUZIONE AL MECCANOGRAFICO (MOD.55 ESATTO) (n. C/439.1/1993)

Annotazioni: a.c.mapp.987

Dati di classamento

dal 18/02/1993

Immobile attuale

Comune di **NUMANA (F978) (AN)**
Foglio **2** Particella **905**
Foglio **2** Particella **908** Subalterno **3**
Foglio **2** Particella **988**
Rendita: **Euro 352,48**
Rendita: **Lire 682.500**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **2721**

VARIAZIONE del 18/02/1993 in atti dal 03/05/1995 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE PER ERRATA INTRODUZIONE AL MECCANOGRAFICO (MOD.55 ESATTO) (n. C/439.1/1993)

Annotazioni: a.c.mapp.987

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **NUMANA (F978) (AN)**
Foglio **2** Particella **905**
Foglio **2** Particella **908** Subalterno **3**
Foglio **2** Particella **988**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/12/1978, prot. n. 000000420

Totale: 67 m²
Totale escluse aree scoperte : 56 m²

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NUMANA (F978)(AN) Foglio 2 Particella 905

1. **MORONI Paolo (CF MRNPLA40L28A271Q)** nato a ANCONA (AN) il 28/07/1940 dal 18/02/1993 al 27/07/2001 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)	1. VARIAZIONE del 18/02/1993 in atti dal 03/05/1995 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE PER ERRATA INTRODUZIONE AL MECCANOGRAFICO (MOD.55 ESATTO) (n. C/439.1/1993)
2. **SOCCETTI Luciana (CF SCCLCN46S56A271D)** nata a ANCONA (AN) il 16/11/1946 dal 18/02/1993 al 27/07/2001 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)	
1. **ORSI Gian Paolo (CF RSOGPL37P04A944N)** nato a BOLOGNA (BO) il 04/09/1937 dal 27/07/2001 al 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 2/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 27/07/2001 Pubblico ufficiale NOTAIO PATRUNO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 20973 - UR Sede RECANATI (MC) Registrazione n. 597 registrato in data 07/08/2001 - C/V Voltura n. 16114.1/2005 - Pratica n. AN0171080 in atti dal 21/12/2005
1. **COMASTRI Anna Maria (CF CMSNMR38T68A757O)** nata a BELLUNO (BL) il 28/12/1938 dal 01/02/2018 al 28/01/2024 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/02/2018 Pubblico ufficiale SERTORI FABRIZIO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 60085 - UU Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 9990 n. 1052 registrato in data 17/05/2018 - SUCCESSIONE DI ORSI GIAN PAOLO Voltura n. 4798.1/2018 - Pratica n. AN0040682 in atti dal 15/06/2018
1. **AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA IRCCS POLICLINICO S. ORSOLA-MALPIGHI (CF 92038610371)** sede in BOLOGNA (BO) dal 28/01/2024 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)	4. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di COMASTRI ANNA MARIA del 28/01/2024 Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 88888 n. 336700 registrato in data 30/07/2024 - Trascrizione n. 13170.1/2024 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/08/2024
2. **FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO - E.T. S. - ENTE FILANTROPICO (CF 80003150424)** sede in OSIMO (AN) dal 28/01/2024 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/09/2024**
Ora: **15:09:29**
Numero Pratica: **T242378/2024**

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

La sottoscritta geometra Maria Elena Santicchia nata a Fano (PU) il 01/09/1982, con studio in VIA CESARE BATTISTI n. 13, Osimo (AN), ed iscritto all'albo professionale dei geometra della provincia di Ancona al n° 2036, con la presente intende individuare:

il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "*Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).*" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 205.000,00 €, ubicato nel comune di Numana (AN), VIA AURORA n.8, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 1 mapp. 538 sub. SUB n. 17, con una superficie catastale commerciale di mq 90,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 112.000,00 €, ubicato nel comune di Numana (AN), VIA DELLA SELVA n.2, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 1156 e mapp. 1154 sub. SUB n. 3, con una superficie catastale commerciale di mq 49,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 280.000,00 €, ubicato nel comune di Numana (AN), VIA FLAMINIA n.25, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 1 mapp. 742 sub. SUB n.10 e 11, con una superficie catastale commerciale di mq 125,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	07/2024	03/2024	03/2023
Prezzo PRZ (€)	205.000,00	112.000,00	280.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	90,00	49,00	125,00

pMED (€/mq)	2.277,78	2.285,57	2.240,00

$$\text{pMED} = \frac{\sum P_I}{\sum s_I} = € 2.267,78$$

Arrotondabile ad € 2.200

Ciò ad espletamento delle operazioni peritali preliminari e rimandando ad ulteriori approfondimenti con un'ulteriore analisi di mercato.

Osimo il 21/09/2024

Geometra
Maria Elena Santicchia

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
MANDAMENTO DI ANCONA

R.G. N. 3795/2023

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L' anno **duemila venticinque**, il giorno **06** del mese di **Novembre** alle ore 10.20 nella cancelleria del su intestato Ufficio del Giudice di Pace, avanti alla sottoscritta Cancelliera è personalmente comparsa la geometra **SANTICCHIA MARIA ELENA**, nata a FANO (Pu) il 01 settembre 1982 residente ad OSIMO (An) via Cesare Battisti n. 13, identificata a mezzo PATENTE n. U142E5544T rilasciata dalla Motorizzazione di Ancona il 07.12.2021, valida fino al 01/09/2032, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n° 2036, la quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia stragiudiziale relativa a:

Perizia giurata di stima di un alloggio sito nel Comune di Numana (Mc) in Via Avellaneda,8 censito al catasto immobiliare del Comune di Numana al foglio n° 2, particella 905-908-988 sub. 3 e mappale 996 di proprietà della

- **FONDAZIONE LEGA DEL FILO D'ORO E.T.S. ENTE FILANTROPICO,**
- **"AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA IRCCS POLICLINICO S. ORSOLA-MALPIGHI".**

Perizia redatta in data 21.09.2024.

Viene oggi asseverata poiché ancora rispondente alla situazione di fatto e di diritto attuale.

Ammonito, ai sensi dell'art. 483 c.p., sulla importanza del giuramento e sulle sanzioni penali comminate dalla legge contro chi presta giuramento mendace, il comparente presta giuramento di rito ripetendo la formula:

GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

SANTICCHIA MARIA ELENA
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Prov. di Ancona al N. 2036
OSIMO

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Entrate
01007826 00007557 W12NA001
0017488B 06/11/2025 11:51:03
4578-00010 88DFD6E8ACC4FDE7
IDENTIFICATIVO : 01250441926967
0 1 25 044192 696 7

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE ESPERTO
Dott.ssa Sara Simoncelli