
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappannari Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	23



Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 3	28
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini.....	30
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	32
Patti	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	42
Lotto 3	43
Riserve e particolarità da segnalare	45
Riepilogo bando d'asta	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Lotto 3	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2017 del R.G.E.	54
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.500,00	54
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 118.500,00	55
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 230.750,00	56





INCARICO

All'udienza del 07/12/2017, il sottoscritto Ing. Cappannari Massimiliano, con studio in Via Montegrappa, 50 - 60123 - Ancona (AN), email ing.cappannari@libero.it, PEC massimiliano.cappannari@ingpec.eu, Tel. 335 13 27 956, Fax 071 97 51 003, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2007 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 274/B, edificio 1, piano Terra (Coord. Geografiche: 43°36'36.1"N 13°27'18.9"E ; 43.610016, 13.455237)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 245/A, edificio 1, piano Terra e S1 (Coord. Geografiche: 43°36'36.1"N 13°27'18.9"E ; 43.610016, 13.455237)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 247/A, edificio 1, piano Terra, Primo e S1 (Coord. Geografiche: 43°36'36.1"N 13°27'18.9"E ; 43.610016, 13.455237)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 274/B, edificio 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Ufficio composto da 2 stanze a piano terra, con accesso diretto dalla strada principale (via Flaminia) e con balcone nell'affaccio verso il mare.

L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari.

L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e l'ufficio occupa solo una parte del piano terra. La copertura, unica parte in comune con il resto dell'edificio, è a falde inclinate con elementi in laterizio composti da tegole e coppi.

Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno del locale di accesso da via Flaminia è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945.

Nei locali interrati (appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari) sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945.

Gli uffici oggetto di stima rappresentano una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia.

Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi, l'accesso agli uffici avviene direttamente dal marciapiedi di via Flaminia tramite un portoncino in alluminio protetto da una serranda metallica a soffietto.

Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata, sono tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazioni varie.

A differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, le due stanze non sono direttamente collegate, in quanto manca l'apertura indicata al centro della parete che le separa; per passare da una stanza all'altra è necessario passare attraverso altre stanze del piano terra, direttamente comunicanti con queste e presenti in un altro lotto della presente procedura delle esecuzioni immobiliari. Il ripristino del collegamento si ottiene facilmente riaprendo il vano che le separa ed è anche possibile chiudere con una tamponatura i passaggi verso l'immobile adiacente.

Sono presenti le linee elettriche, telefoniche e di rete telematica e sono nascoste nei battiscopa in plastica. Un sistema di condizionamento dell'aria con moduli split provvede al riscaldamento e al raffrescamento degli ambienti. Ogni stanza ha una sua unità interna di tipo split.

La stanza di ingresso ha la pavimentazione rivestita con moquette di colore verde, l'altra stanza ha il rivestimento in finto parquet laminato. Alcune pareti laterali sono rivestite e regolarizzate con pannelli in cartongesso.

In entrambe le stanze è presente un controsoffitto perimetrale ed il sistema di illuminazione è composto da plafoniere con tubi al neon.

L'ufficio ha altezza interna uniforme pari a circa 3,03 ml in entrambe le stanze di cui è composto.

Nella stanza con portafinestra l'infisso interno è in alluminio ed è dotato di doppio vetro, è presente inoltre un secondo infisso esterno in alluminio con vetro singolo ed una parte cieca chiusa da un pannello in materiale sintetico.

Il balcone ha la pavimentazione con piastrelle in cotto, e la ringhiera in mattoni; lo stato di conservazione richiede interventi soprattutto nel rivestimento all'intonaco esterno che presenta fessure e lesioni.

Dal balcone è possibile vedere la linea ferroviaria che si trova a pochi metri, subito dietro si può vedere il mare e nello sfondo il golfo del porto di Ancona.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La proprietà del bene risulta interamente della società "**** Omissis ****".

CONFINI

L'immobile che si trova al piano terra di un palazzo di tre piani, confina a sud con la strada principale: via Flaminia, da tale strada si accede alla prima delle due stanze di cui è composto l'immobile.

A nord, e precisamente con la seconda stanza di cui è composto l'immobile, confina con l'area di proprietà delle **** Omissis **** dove sorgono la stazione di Torrette di Ancona ed i relativi binari ferroviari.

Ad ovest confina con un'altra unità immobiliare, appartenente ad un altro proprietario.

Ad est confina con un'altra unità immobiliare, appartenente allo stesso proprietario e ricadente nella stessa procedura delle esecuzioni immobiliari.

Al piano sottostante sono presenti i locali interrati (accatastati come C/1 negozi e botteghe) destinati a un'altra unità immobiliare, appartenente allo stesso proprietario e ricadente nella stessa procedura delle esecuzioni immobiliari.

Al piano superiore, piano primo, è presente un'altra unità immobiliare, appartenente ad altro proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	46,43 mq	58,14 mq	1,00	58,14 mq	3,03 m	Terra
Balcone scoperto	2,73 mq	3,48 mq	0,25	0,87 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				59,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50,52, Sub. 1,9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 154 mq Rendita € 1,87 Piano S1-T Graffato 50/1 e 52/9
Dal 01/01/1992 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50,52, Sub. 1,9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 154 mq Rendita € 4.533,46 Piano T Graffato 50/1 e 52/9
Dal 27/12/2005 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50,52, Sub. 1,9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 154 mq Rendita € 4.533,46 Piano T Graffato 50/1 e 52/9
Dal 08/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 916,71 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 916,71 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie, effettuata con prot. n. AN0047249/2008 del 29/02/2008, classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) ; ultima variazione presente in atti.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	50	6	1	A10	2	2,5 vani	57 mq	916,71	T		

Corrispondenza catastale

il presente lotto è composto da 2 stanze, destinate ad ufficio situate sullo stesso piano; nella planimetria catastale le due stanze sono tra loro collegate con una apertura presente nella parete che le separa, in realtà tale apertura è stata chiusa e per passare da una stanza all'altra è necessario passare in altri ambienti, appartenenti ad una diversa unità immobiliare; il ripristino della condizione prevista nella planimetria catastale si ottiene molto facilmente realizzando semplicemente l'apertura che mette in collegamento le due stanze. A parte questa difformità, la planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi così come visionato dal CTU in occasione dei sopralluoghi e dei rilievi nei beni oggetto della procedura.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Vi è corrispondenza tra la ditta eseguita ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere; nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato e non utilizzato da parecchio tempo.

L'intero edificio si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e necessiterebbe di un intervento di



pulizia e ritinteggiatura delle facciate con contestuale riordino ed accorpamento di cavi e tubazioni presenti in modo disordinato sia sulla facciata di via Flaminia che sulla facciata lato ferrovia.

Anche gli infissi si presentano in condizioni di scarsa manutenzione; in particolare l'ingresso su via Flaminia, andrebbe rivisto con una sistemazione generale ed in particolare della soglia e delle spallette.

In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU, non è stato possibile valutare l'efficienza dei vari impianti tecnologici in quanto l'immobile non risulta utilizzato e le utenze sono state disattivate. Il CTU consiglia comunque una revisione degli impianti e la verifica della messa a norma degli stessi, in quanto non sono stati forniti allo stesso i documenti relativi alla realizzazione e alla certificazione di conformità. Il CTU non ha reperito tali certificati neanche nella documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona in occasione della predisposizione delle pratiche edilizie autorizzative relative agli ultimi interventi edilizi effettuati sull'immobile.

Il balcone lato ferrovia risulta da sistemare, in quanto si trova in precarie condizioni di manutenzione e presenta diverse fessurazioni con distacco di intonaco.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è inserito in un palazzo di 3 piani; risulta comune quindi la sola copertura dell'edificio e null'altro in quanto le due stanze (di cui una con balcone) che formano tale bene, sono direttamente accessibili dalla pubblica strada, via Flaminia, con un portoncino che consente l'accesso diretto ed esclusivo a tale immobile.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, l'immobile risulta fuso con l'immobile, situato a piano terra dello stesso palazzo (ed oggetto della stessa procedura delle esecuzioni, ma in un lotto separato), avente riferimenti catastali Foglio 29, Mappale 52, subalterno 10. I due beni possono però essere facilmente riportati allo stato rappresentato dalle planimetrie catastali ed essere autonomi ed indipendenti, con la chiusura dei due vani che li collegano e la riapertura del vano già indicato nelle planimetrie tale da mettere in comunicazione tra loro le sole due stanze del bene oggetto di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in assenza di una approfondita analisi, in base alla tipologia di edificio (tre piani fuori terra) e al periodo molto remoto di edificazione, si ritiene che possano essere dirette ovvero fondazioni superficiali con travi rovesce oppure con plinti.

Esposizione: l'immobile, che si trova al piano terra dell'edificio, ha la stanza da cui si accede esposta verso sud e l'altra stanza, quella dotata di portafinestra e balcone, esposta verso nord.

Altezza interna utile: l'ufficio ha altezza interna uniforme pari a circa 3,03 ml in entrambe le stanze di cui è composto.

Strutture: l'edificio è stato costruito prima del 1945 e risulta edificato con struttura principale in muratura di mattoni pieni; la finitura delle pareti esterne sul lato via Flaminia, realizzata tinteggiando i mattoni, risulta fortemente deteriorata, mentre sulla facciata lato ferrovia è intonacata e tinteggiata e



si presenta anch'essa in pessime condizioni. I solai risultano in travi di legno ed elementi in laterizio. Alcune pareti sono coperte con pannelli di cartongesso.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composti da tegole e coppi.

La pavimentazione interna nella stanza di accesso su via Flaminia è rivestita con moquette di colore verde. Nella stanza con balcone invece è presente il rivestimento in finto parquet laminato.

In entrambe le stanze il battiscopa è in materiale plastico ed integra al suo interno il passaggio dei cavi per l'energia elettrica e per le reti telefoniche ed informatiche.

Il balcone ha la pavimentazione con piastrelle in cotto ed è appoggiato su putrelle metalliche a vista.

In entrambe le stanze è presente un controsoffitto perimetrale ed il sistema di illuminazione è composto da plafoniere con tubi al neon.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; quello di ingresso su via Flaminia è con vetro singolo ed è dotato di una grata di protezione metallica a soffietto; nella stanza con portafinestra l'infisso interno è in alluminio ed è dotato di doppio vetro, è presente inoltre un secondo infisso esterno in alluminio con vetro singolo ed una parte cieca chiusa da un pannello in materiale sintetico.

Non essendo presente l'apertura tra le due stanze, non ci sono infissi interni, se non una porta in legno massiccio di colore bianco che mette in comunicazione la stanza lato ferrovia con l'altro immobile presente allo stesso piano ed indicato in un ulteriore lotto della presente procedura.

Non sono presenti termosifoni per il riscaldamento in quanto la climatizzazione degli ambienti avviene tramite un sistema di condizionamento dell'aria realizzato con unità esterne ed unità interne di tipo "split": in ogni stanza è presente un'unità interna attivabile e gestibile in modo indipendente dall'altra.

Non sono presenti impianti sotto traccia: la linea di alimentazione elettrica e le reti telefoniche e telematiche sono esterne e coperte dal battiscopa mentre per l'illuminazione dei locali vengono sfruttati i controsoffitti laterali per il passaggio dei cavi.

Non è presente un impianto citofonico, nè il campanello al portoncino esterno.

Non sono presenti soffitte, cantine, posti auto o altre dotazioni esclusive o condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta non utilizzato da parecchio tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1987 al 27/12/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Salvatore	27/12/2007	164980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	28/12/2007	32467	18234
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 10/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 12/09/2007
Reg. gen. 24348 - Reg. part. 6112
Quota: 100%
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Luigi Olmi

Data: 07/09/2007

N° repertorio: 830

N° raccolta: 585

Note: ipoteca volontaria sopra l'immobile p.lla 52/10 e p.lle graffate 52/9 e 50/1; durata anni 15.



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 30/06/2017

Reg. gen. 12449 - Reg. part. 8482

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere: € 294,00 (duecentonovantaquattroeuro/00) per i pignoramenti ed € 35,00 (trentacinqueeuro/00) per le iscrizioni per la concessione di mutui L. 601.

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano regolatore del comune di Ancona vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 novembre 2016, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a giugno 2018.

La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera di Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993 pubblicata sul B.U.R. MARCHE n. 7 del 03.02.1994.

In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato nella zona territoriale omogenea denominata "Zona B", è indicato come "Edificato esistente" soggetto agli art. 34, CPI8/CPI9.

Per quanto riguarda il PRG - Zona a Tessuto Omogeneo, ricade nella ZT22 art.58 e per la zonizzazione nelle "zone della viabilità art. 26".

L'area in cui si trova risulta inoltre indicata come "Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000) ed è rappresentata nella tavola denominata "7Q".

Si riportano di seguito i dettagli relativi all' "Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati" ed in particolare:

CPI 8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli.

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'insediamento



edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica.

Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente.

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali;
- b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata.

Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a permesso di costruire.

CPI 9 - Demolizione e nuova costruzione

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione.. omississ..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La data di costruzione dell'edificio non è precisata, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno dei locali a piano terra è presente un dipinto murario che rappresenta il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945.

Nei locali interrati sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900.

Negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona - Sportello Unico per l'Edilizia, sono presenti solamente due pratiche edilizie relative ai locali confinanti con il bene oggetto di stima e facenti parte di altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari.

Tali pratiche edilizie, fatte a nome e per conto della ditta "esecutata", in qualità di nuova proprietaria dei locali al momento dei lavori, sono state parzialmente presentate con i lavori già in corso, pertanto è lecito ritenere che anche se non espressamente indicati nelle planimetrie, i locali del presente lotto siano stati oggetto degli stessi interventi negli stessi periodi.

Le due pratiche edilizie sono: la DIA prot. n. 77161 presentata il 24 Agosto 2006 dall'Arch. **** Omissis **** per la proprietaria "**** Omissis **** srl", e la pratica DIA prot. n. 5850 del 18 gennaio 2007 presentata dall'Arch. **** Omissis **** per la proprietaria "**** Omissis **** srl" per "opere in corso di esecuzione". Non è presente il permesso a costruire nè alcuna licenza edilizia, ma è lecito ritenere che al tempo dell'edificazione dell'immobile tali pratiche non fossero ancora previste.

Nell'ultima pratica edilizia non è indicata la distribuzione interna dei locali di tale lotto, pur se indicati come appartenenti alla ditta "**** Omissis **** srl" esecutrice dei lavori e con gli stessi uniti con dei passaggi e dei vani allo stesso livello.



Nelle pratiche edilizie non sono presenti le dichiarazioni di fine lavori, nè i certificati di conformità degli impianti presenti nell'immobile.

La planimetria catastale, depositata in data 08 febbraio 2008 (quindi presumibilmente al termine dei lavori) dall'Arch. **** Omissis ****, rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi rilevato dal CTU, fatta salva la tamponatura di separazione tra le due stanze che risulta in realtà chiusa e non aperta come nella rappresentazione grafica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono stati forniti al CTU i certificati di conformità degli impianti.

Il CTU ha predisposto il certificato relativo all'attestazione della prestazione energetica APE che allega alla presente relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile si trova al piano terra di un edificio composto da tre piani fuori terra. Ha ingresso indipendente ed esclusivo e non ha vincoli od oneri condominiali, mentre risulta in comune con gli appartamenti sovrastanti la copertura.

Non risultano spese condominiali, nè gestioni di parti di immobile in comune con altre proprietà; le uniche spese che potrebbero derivare sono quelle relative ad eventuali interventi di manutenzione nelle facciate e nella copertura dell'edificio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 245/A, edificio 1, piano Terra e S1

DESCRIZIONE

Negozio composto da un ambiente destinato alla vendita e alla somministrazione di cibo e bevande a piano terra; l'accesso è diretto dalla strada principale (via Flaminia), mentre le finestre sul retro affacciano verso la stazione di Torrette di Ancona e verso il mare.

E' presente, sempre a piano terra, una parte destinata a laboratorio, preparazione dei cibi e magazzino, lo spogliatoio ed il bagno per i dipendenti ed il bagno accessibile ai disabili per gli avventori. Al piano interrato è presente una cantina, che potrebbe essere destinata a magazzino ma si trova in pessime condizioni ed ha altezza interna limitata.

L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari.

L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e il negozio occupa solo una parte del piano terra. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composto da tegole e coppi.

Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno di un altro dello stesso edificio è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945.

Nei locali interrati dell'edificio, sia di questo lotto, che di quelli appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari, sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945.

Il negozio oggetto di stima rappresenta una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia.

Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi, l'accesso al negozio avviene direttamente dal marciapiedi di via Flaminia tramite un portoncino in alluminio.

La cantina al piano seminterrato non è collegata direttamente con il negozio del piano terra, per accedervi è necessario passare dal portone condominiale e scendere una rampa di scale presenti nell'androne condominiale.

La cantina in passato era utilizzata come il locale esclusivo, la "Tavernetta" del "Ristorante Carloni", al momento attuale si trova in pessime condizioni e necessita di profondi interventi di ristrutturazione.

Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata dell'edificio, sono tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazioni varie.

L'ingresso al negozio a piano terra avviene tramite una porta in metallo e vetro, è inoltre presente un altro infisso in metallo non apribile che affaccia anch'esso su via Flaminia. Le soglie ed i davanzali sono in marmo.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di dimensioni 60x30 nella sala principale, nel retro è

presente un pavimento rialzato rivestito con materiale antiscivolo e le pareti laterali sono parzialmente rivestite con piastrelle di dimensioni 15x15. Altri ambienti hanno pavimentazioni differenti per misure e materiali, con i bagni che presentano anche i rivestimenti sulle pareti laterali. Le pareti interne della sala principale sono tinteggiate ed in alcune parti decorate; è presente il controsoffitto con faretti nella parte del locale destinata al pubblico, nel retro sono installati tubi al neon.

Sono presenti le linee elettriche, telefoniche, di rete telematica e le prese per l'antenna televisiva. Un sistema di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffrescamento dell'ambiente destinato al pubblico nel quale sono presenti n° due unità interne di tipo split.

E' presente inoltre un sistema di videosorveglianza interno al locale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La proprietà del bene risulta interamente della società "**** Omissis ****".

CONFINI

Il negozio si trova al piano terra di un palazzo di tre piani, confina a sud con la strada principale: via Flaminia, da tale strada si accede alla sala destinata alla vendita e alla preparazione di alimenti e bevande.

A nord e ad est confina con l'area di proprietà delle **** Omissis **** dove sorgono la stazione di Torrette, la banchina ed i relativi binari ferroviari.

Ad ovest confina con un'altra unità immobiliare, appartenente allo stesso proprietario e ricadente nella stessa procedura delle esecuzioni immobiliari.

Al piano sottostante, indicato nella planimetria catastale come piano seminterrato è presente il magazzino.

Al piano superiore, piano primo, è presente un'altra unità immobiliare, appartenente ad altro proprietario.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	77,40 mq	98,10 mq	1,00	98,10 mq	2,75 m	Terra
Cantina	84,70 mq	100,50 mq	0,50	50,25 mq	2,35 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				148,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50,52, Sub. 1,9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 154 mq Rendita € 1,87 Piano S1-T Graffato 50/1 e 52/9
Dal 01/01/1992 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50,52, Sub. 1,9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 154 mq Rendita € 4.533,46 Piano T Graffato 50/1 e 52/9
Dal 27/12/2005 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50,52, Sub. 1,9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 154 mq Rendita € 4.533,46 Piano T Graffato 50/1 e 52/9
Dal 08/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 52, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 106 mq Rendita € 3.120,43 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 29/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 52, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 106 mq Superficie catastale 113 mq Rendita € 3.120,43 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; ultima variazione presente in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	52	11	1	C1	5	106 mq	113 mq	3120,43	T-S1	

Corrispondenza catastale

il presente lotto è composto dal negozio a piano terra e dalla cantina al piano seminterrato. La planimetria catastale di entrambi gli ambienti corrisponde con lo stato dei luoghi, così come è stato rilevato dal CTU in occasione dei sopralluoghi nei beni oggetto della procedura.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Vi è corrispondenza tra la ditta eseguita ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere; nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato e non utilizzato da parecchio tempo.

L'intero edificio si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e necessiterebbe di un intervento di pulizia e ritinteggiatura delle facciate con contestuale riordino ed accorpamento di cavi e tubazioni presenti in modo disordinato sulle facciate che affacciano verso la ferrovia.

La facciata esterna rivolta verso nord ed in particolare lo spigolo verso nord-est e quello verso nord risultano fortemente lesionati.

Alcuni infissi necessitano di interventi di manutenzione; quelli che affacciano sul lato rivolto verso la ferrovia risultano chiusi con pannelli di materiali vari (plastica e cartone) al posto dei vetri.

Risulta inoltre una fessurazione con evidenti segni di infiltrazioni nel solaio tra la parete esterna del bagno destinato ai clienti e la parete perimetrale lato est; sono inoltre presenti evidenti tracce di umidità.

In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU, non è stato possibile valutare l'efficienza dei vari impianti tecnologici in quanto l'immobile non risulta utilizzato e le utenze sono state disattivate. Il CTU



consiglia comunque una revisione degli impianti e la verifica della messa a norma degli stessi, in quanto non sono stati forniti allo stesso i documenti relativi alla realizzazione e alla certificazione di conformità. Il CTU non ha reperito tali certificati neanche nella documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona in occasione della predisposizione delle pratiche edilizie autorizzative relative agli ultimi interventi edilizi effettuati sull'immobile.

Il locale posto al piano seminterrato, catastalmente identificato come cantina, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in quanto si trova in pessime condizioni soprattutto dovuto al cattivo stato conservativo di pareti, pavimentazioni, infissi ed impianti.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è inserito in un palazzo di 3 piani; risulta comune quindi la copertura dell'edificio e la scala di accesso al locale seminterrato.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, la cantina al piano seminterrato risulta fusa, quindi direttamente accessibile anche dall'immobile, situato a piano seminterrato dello stesso palazzo (ed oggetto della stessa procedura delle esecuzioni, ma in un lotto separato), avente riferimenti catastali Foglio 29, Mappale 52, subalterno 10. Il locale al piano seminterrato può essere facilmente riportato allo stato rappresentato dalla planimetria catastale con la chiusura del vano che lo collega all'altro locale, rimanendo comunque accessibile tramite la scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in assenza di una approfondita analisi, in base alla tipologia di edificio (tre piani fuori terra) e al periodo molto remoto di edificazione, si ritiene che possano essere dirette ovvero fondazioni superficiali con travi rovesce oppure con plinti.

Esposizione: il negozio situato al piano terra dell'edificio, ha l'accesso dalla pubblica strada (via Flaminia) esposto verso sud, affaccia inoltre verso est e verso nord.

Altezza interna utile: l'ufficio ha altezza interna pari a circa 2,75 ml nei vari locali del piano terra, mentre la cantina nel piano seminterrato presente un'altezza interna pari a circa 2,35 ml.

Strutture: l'edificio è stato costruito prima del 1945 e risulta edificato con struttura principale in muratura di mattoni pieni; la finitura delle pareti esterne sul lato via Flaminia, realizzata tinteggiando i mattoni, risulta in discrete condizioni, mentre le facciate lato est e nord verso la ferrovia sono intonacate e tinteggiate e si presentano in pessime condizioni con la presenza di forti lesioni soprattutto in corrispondenza degli spigoli. I solai risultano in travi di legno ed elementi in laterizio.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composti da tegole e coppi.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di dimensioni 60x30 nella sala principale, nel retro è presente un pavimento rialzato rivestito con materiale antiscivolo e le pareti laterali sono parzialmente rivestite con piastrelle di dimensioni 15x15. Altri ambienti hanno pavimentazioni



differenti per misure e materiali, con i bagni che presentano anche i rivestimenti sulle pareti laterali. Le pareti interne della sala principale sono tinteggiate ed in alcune parti decorate; è presente il controsoffitto con faretti nella parete del locale destinata al pubblico, nel retro sono installati tubi al neon.

Sono presenti le linee elettriche, telefoniche, di rete telematica e le prese per l'antenna televisiva. Un sistema di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffreddamento dell'ambiente destinato al pubblico nel quale sono presenti n° due unità interne di tipo split. E' inoltre presente un sistema di videosorveglianza interno al locale.

Gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato ed in parte in PVC di colore bianco; alcuni infissi lato nord sono in pessime condizioni e presentano le chiusure con cartoni piuttosto che con elementi vetrati.

Le porte interne sono in legno; sono presenti inoltre porte a soffietto in pvc e porte a spinta "tipo saloon", dette anche "va e vieni" che separano l'area destinata alla preparazione dei cibi, dall'area destinata al pubblico.

Non è presente un impianto citofonico, nè il campanello al portoncino esterno.

Non sono presenti soffitte o posti auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno dell'immobile che risulta non utilizzato da parecchio tempo sono presenti gli arredi (in discrete condizioni) tipici di un negozio destinato alla somministrazione di cibo e bevande.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1987 al 27/12/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2005	**** Omissis ****	compravendita			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Ugo Salvatore	27/12/2007	164980	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	28/12/2007	32467	18234
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 10/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 12/09/2007
Reg. gen. 24348 - Reg. part. 6112
Quota: 100%
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Luigi Olmi
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 830
N° raccolta: 585
Note: ipoteca volontaria sopra l'immobile p.lla 52/10 e p.lle graffate 52/9 e 50/1; durata anni 15.
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 20/05/2011
Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2186

Quota: 100 %
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Andrea Massei
Data: 19/05/2011
N° repertorio: 13129
N° raccolta: 9463
Note: ipoteca volontaria, iscrizione sopra gli immobili p.lle 52/10-11



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 30/06/2017
Reg. gen. 12449 - Reg. part. 8482
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere: € 294,00 (duecentonovantaquattroeuro/00) per i pignoramenti ed € 35,00 (trentacinqueeuro/00) per le iscrizioni per la concessione di mutui L 601.

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano regolatore del comune di Ancona vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 novembre 2016, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a giugno 2018. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera di Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993 pubblicata sul B.U.R. MARCHE n. 7 del 03.02.1994.

In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato nella zona territoriale omogenea denominata "Zona B", è indicato come "Edificato esistente" soggetto agli art. 34, CPI8/CPI9.

Per quanto riguarda il PRG - Zona a Tessuto Omogeneo, ricade nella ZT22 art.58 e per la zonizzazione nelle "zone della viabilità art. 26".

L'area in cui si trova risulta inoltre indicata come "Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000) ed è rappresentata nella tavola denominata "7Q".

Si riportano di seguito i dettagli relativi all' "Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati" ed in particolare:

CPI 8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli.

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur



presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'insediamento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica.

Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente.

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali;
- b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata.

Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a permesso di costruire.

CPI 9 - Demolizione e nuova costruzione

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione.. omississ..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La data di costruzione dell'edificio non è precisata, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno dei locali a piano terra (di altro lotto della stessa procedura) è presente un dipinto murario che rappresenta il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945.

Nei locali interrati sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900.

Negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona - Sportello Unico per l'Edilizia, è presente solamente una pratica edilizia relativa ai locali del bene oggetto di stima.

Tale pratica edilizia è stata fatta a nome e per conto della ditta "esecutata", in qualità di nuova proprietaria dei locali e destinata ad adeguare lo stato dei locali all'esigenza della società e alla volontà di realizzare un negozio destinato a bar.

La pratica edilizia è la DIA prot. n. 77161 presentata il 24 Agosto 2006 dall'Arch. **** Omissis **** per la proprietaria "**** Omissis ****". Non è ovviamente presente il permesso a costruire nè alcuna licenza edilizia, ma è lecito ritenere che al tempo dell'edificazione dell'immobile tali pratiche non fossero ancora previste.

Nella pratica edilizia la distribuzione interna dei locali del negozio, è corrispondente con lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante i sopralluoghi ed i rilievi dei beni.

Nella pratica edilizia non è presente la dichiarazione di fine lavori, nè i certificati di conformità degli impianti presenti nell'immobile.

La planimetria catastale, depositata in data 08 febbraio 2008 (quindi presumibilmente al termine dei lavori) dall'Arch. **** Omissis ****, rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi rilevato dal CTU, fatto salvo il fatto che non è rappresentata l'apertura nel locale seminterrato che lo mette in collegamento con il locale adiacente nel lato ovest facente parte di un altro lotto di immobili della presente procedura delle esecuzioni immobiliari.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Non sono stati forniti al CTU i certificati di conformità degli impianti.

Il CTU ha predisposto il certificato relativo all'attestazione della prestazione energetica APE che allega alla presente relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il negozio si trova al piano terra di un edificio composto da tre piani fuori terra. L'ingresso è indipendente ed esclusivo e non ha vincoli od oneri condominiali, mentre risulta in comune con gli appartamenti sovrastanti la copertura.

Per accedere invece alla cantina al piano seminterrato, è necessario passare dal portone situato al civico di via Flaminia 247 e scendere una rampa di scale nell'androne condominiale.

Non è presente un amministratore di condominio e dalle informazioni assunte dal CTU, non risultano spese fisse da pagare, tra l'altro, da parecchio tempo, nessuno accede tramite tale scala al locale cantina del piano seminterrato.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 247/A, edificio 1, piano Terra, Primo e S1

DESCRIZIONE

Immobile destinato a negozi, composto da vari locali, situati al piano terra, al piano primo ed al piano seminterrato di un edificio situato a Torrette di Ancona.

A differenza di quanto indicato nei dati catastali, recentemente l'immobile è stato destinato all'uso terziario, come ufficio ed in particolare come studio tecnico associato di vari tecnici professionisti collegati anche ad una impresa edile.

L'accesso ai locali situati al piano terra è diretto dalla strada principale (via Flaminia); per raggiungere i locali al piano primo è presente sia una scala interna che un secondo accesso, indipendente dal primo tramite l'androne condominiale e la scala condominiale.

I locali al piano seminterrato possono essere raggiunti dalla scala interna presente nei locali del piano terra; si tratta essenzialmente di una cantina, che potrebbe essere destinata a magazzino ma si trova in pessime condizioni e con limitata altezza interna.

Le finestre sul retro affacciano verso la stazione di Torrette di Ancona, verso il mare e sullo sfondo vedono il porto di Ancona.

L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composto da tegole e coppi.

Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno di un altro dello stesso edificio è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945.

Nei locali interrati dell'edificio, sia di questo lotto, che di quelli appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari, sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945.

Il negozio oggetto di stima rappresenta una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia.

Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi.

I locali al piano seminterrato in passato erano utilizzati come locali di servizio - servizi igienici e magazzino per il "Ristorante Carloni", al momento attuale si trovano in pessime condizioni e

necessitano di profondi interventi di ristrutturazione.

Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata dell'edificio, sono discrete, si presenta però in condizioni critiche il balcone del piano primo che affaccia su via Flaminia. Si è reso necessario un intervento per la messa in sicurezza dell'area sottostante ed il marciapiedi risulta inaccessibile e transennato, così da evitare che eventuali distacchi di porzioni della soletta del balcone possano recare danno ai passanti.

L'ingresso al piano terra avviene tramite un portoncino a due ante in alluminio anodizzato e vetro.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di differenti tipologie e dimensioni tra i vari ambienti, alcuni locali hanno il parquet e molti locali, soprattutto quelli del piano primo hanno un rivestimento in moquette di colore verde. Le pareti interne sono tinteggiate ed alcune rivestite con pannelli di cartongesso o con listelli in legno.

Nei locali destinati a servizi igienici, presenti sia al piano terra che al piano primo, sono presenti anche i rivestimenti sulle pareti laterali.

Sono presenti le linee elettriche, telefoniche e della rete telematica in tutti gli ambienti; l'illuminazione dei locali è prevista tramite tubi al neon; in alcune stanze sono solamente previste le predisposizioni mentre gli elementi illuminanti non sono presenti.

Un sistema di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffrescamento dei vari ambienti dove sono presenti le unità interne di tipo split.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La proprietà del bene risulta interamente della società "**** Omissis ****".

CONFINI

L'immobile che fa parte di un palazzo di tre piani, confina a sud con la strada principale: via Flaminia, da tale strada si accede all'ingresso/reception ed agli altri locali del piano.

A nord e confina con l'area di proprietà delle **** Omissis **** dove sorgono la stazione di Torrette, la banchina ed i relativi binari ferroviari.

Ad ovest confina con un'altra unità immobiliare, appartenente allo stesso proprietario e ricadente



nella stessa procedura delle esecuzioni immobiliari, in parte fusa con i locali e aventi dei passaggi aperti di collegamento tra locali attigui.

Ad est confina con un'altra unità immobiliare, appartenente allo stesso proprietario e ricadente nella stessa procedura delle esecuzioni immobiliari.

Al piano sottostante, indicato nella planimetria catastale come piano seminterrato è presente il locale di sgombero destinato a magazzino, o ripostiglio

Al piano primo, sono presenti gli altri locali della stessa unità immobiliare.

Al piano superiore, piano secondo, è presente un'altra unità immobiliare, appartenente ad altro proprietario non coinvolto nella presente procedura delle esecuzioni immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	113,00 mq	131,80 mq	1,00	131,80 mq	2,70 m	Terra
Negozi	106,20 mq	125,80 mq	1,00	125,80 mq	270,00 m	primo
Balcone scoperto	2,20 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	primo
Loggia	9,10 mq	9,90 mq	0,40	3,96 mq	2,40 m	primo
Cantina	98,00 mq	131,20 mq	0,20	26,24 mq	2,15 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				288,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 212 mq Rendita € 4.609,48 Piano S1-T-1
Dal 27/12/2005 al 19/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 52, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 212 mq Rendita € 4.609,48 Piano S1-T-1
Dal 19/01/2007 al 19/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 50, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 212 mq Rendita € 4.609,48

		Piano S1-T-1
Dal 19/01/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 52, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 212 mq Superficie catastale 244 mq Rendita € 4.609,48 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; ultima variazione presente in atti.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	52	10	1	C1	3	212 mq	244 mq	4609,48	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

il presente lotto è composto dai locali a piano terra, dai locali al piano primo e dal magazzino al piano seminterrato.

La planimetria catastale dei locali ai piani terra e primo corrisponde con lo stato dei luoghi, così come è stato rilevato dal CTU in occasione dei sopralluoghi nei beni oggetto della procedura. Il piano seminterrato si trova invece in completo stato di abbandono e non risulta possibile effettuare un accurato rilievo anche per la presenza di oggetti ingombranti depositati nei vari locali. Dal rilievo parziale che è stato possibile effettuare, risulta comunque che la planimetria catastale sia coincidente con lo stato dei luoghi anche al piano seminterrato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Vi è corrispondenza tra la ditta esecutata ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alcuni locali del piano primo risultano ancora occupati da alcuni dei soci della società proprietaria dell'immobile **** Omissis ****. I locali occupati verranno a breve liberati e l'intero immobile risulterà



libero. I locali al piano terra risultano non occupati. I locali al piano seminterrato risultano in stato di abbandono.

Fin dal primo sopralluogo effettuato dal CTU, alla presenza del titolare della ditta **** Omissis ****, è emerso che una piccola parte dell'immobile risulta edificata sul suolo di proprietà della società "**** Omissis ****" del Gruppo **** Omissis ****. Al tempo dell'acquisto dell'immobile da parte di **** Omissis **** dai precedenti proprietari, la società **** Omissis **** ha stipulato uno specifico contratto di locazione per "mantenere gli immobili realizzati su area **** OMISSIS ****, anzichè ripristinare il sito".

Il contratto di locazione aveva durata di anni 6, dal 01/10/2005 al 30/09/2011 ed alla scadenza si sarebbe rinnovato automaticamente per un uguale periodo; il canone annuale (iniziale, salvo revisione ISTAT dopo ogni anno) era previsto in € 1.650,00 più IVA, annui, anticipati, indivisibili.

Il CTU ha provveduto a richiedere ufficialmente a **** Omissis **** informazioni sullo stato dei pagamenti e sui rapporti con la società **** Omissis ****. Dalle informazioni ricevute, risulta che la società **** Omissis **** non ha provveduto al pagamento del canone pur continuando a mantenere inalterata la situazione di occupazione del suolo di proprietà di **** Omissis ****. Dai documenti ricevuti, vedasi gli allegati alla presente relazione peritale, emerge un importo totale a favore di **** Omissis **** per canoni non pagati (ed altri costi) dovuti da **** Omissis **** pari a 23.752,49 € (ventitremilasettecentocinquantadue,49 euro) alla data del 07/07/2018 .

L'acquirente deve quindi rendersi disponibile innanzitutto a corrispondere quanto gli verrà richiesto da **** Omissis **** e se intende mantenere l'immobile nelle condizioni attuali, a stipulare analogo contratto di locazione per il suolo che è e rimarrà di proprietà di **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e necessiterebbe di un intervento di pulizia e ritinteggiatura delle facciate (soprattutto di quelle esposte verso nord cioè verso la ferrovia) con contestuale riordino ed accorpamento di cavi e tubazioni presenti in modo disordinato.

La facciata esterna rivolta verso nord ed in particolare in prossimità degli spigoli risulta fortemente lesionata.

Alcuni infissi necessitano di interventi di manutenzione e di ripristino dei collegamenti con le pareti verticali; sono presenti tracce di distacco, di infiltrazioni e di umidità in molti ambienti interni soprattutto in corrispondenza delle pareti esterne perimetrali.

Sono presenti delle lesioni nella zona tra piano terra e piano primo in corrispondenza del balcone coperto.

In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU, non è stato possibile valutare l'efficienza dei vari impianti tecnologici. Il CTU consiglia comunque una revisione degli impianti e la verifica della messa a norma degli stessi, in quanto non sono stati forniti allo stesso i documenti relativi alla realizzazione e alla certificazione di conformità. Il CTU non ha reperito tali certificati neanche nella documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona in occasione della predisposizione delle pratiche edilizie autorizzative relative agli ultimi interventi edilizi effettuati sull'immobile.

Il locale posto al piano seminterrato, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in quanto si trova in pessime condizioni soprattutto dovuto al cattivo stato conservativo di pareti, pavimentazioni, infissi ed impianti.

Necessita di un immediato intervento di manutenzione straordinaria il balcone del piano primo che affaccia su via Flaminia. Di recente è stata messa in sicurezza l'area sottostante ed il marciapiedi di via Flaminia risulta inaccessibile e transennato, per evitare che eventuali distacchi di porzioni della soletta



del balcone possano recare danno ai passanti.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è inserito in un palazzo di 3 piani; risulta in comune la copertura dell'edificio e la scala di accesso ai locali del piano primo che attraversa l'androne condominiale.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, i locali al piano seminterrato risultano fusi, quindi direttamente accessibili anche dai locali adiacenti aventi riferimenti catastali Foglio 29, Mappale 52, subalterno 11. I locali al piano seminterrato possono essere facilmente riportati allo stato rappresentato dalla planimetria catastale con la chiusura del vano che li collega all'altro locale, rimanendo comunque accessibili tramite la scala interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di stima; ma si rammenta che parte dell'immobile sorge sulla superficie di proprietà di **** Omissis ****, tanto che il nuovo acquirente deve raggiungere un accordo per stipulare un contratto con **** Omissis **** e poter così mantenere inalterata la porzione di edificio che sorge sul suolo di **** OMISSIS ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in assenza di una approfondita analisi, in base alla tipologia di edificio (tre piani fuori terra) e al periodo molto remoto di edificazione, si ritiene che possano essere dirette ovvero fondazioni superficiali con travi rovesce oppure con plinti.

Esposizione: il negozio situato al piano terra dell'edificio, ha l'accesso dalla pubblica strada (via Flaminia) esposto verso sud, affaccia inoltre verso est e verso nord.

Altezza interna utile: l'ufficio ha altezza interna pari a circa 2,75 ml nei vari locali del piano terra, mentre la cantina nel piano seminterrato presente un'altezza interna pari a circa 2,35 ml.

Strutture: l'edificio è stato costruito prima del 1945 e risulta edificato con struttura principale in muratura di mattoni pieni; la finitura delle pareti esterne sul lato via Flaminia, realizzata tinteggiando i mattoni, risulta in discrete condizioni, mentre le facciate lato est e nord verso la ferrovia sono intonacate e tinteggiate e si presentano in pessime condizioni con la presenza di forti lesioni soprattutto in corrispondenza degli spigoli. I solai risultano in travi di legno ed elementi in laterizio.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composto da tegole e coppi.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle, con parquet o in moquette; i bagni che presentano anche i rivestimenti sulle pareti laterali.

Sono presenti le linee elettriche, telefoniche, di rete telematica e le prese per l'antenna televisiva. Un sistema di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffrescamento dell'ambiente destinato al pubblico nel quale sono presenti n° due unità interne di tipo split.

Gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato ed in parte in legno; le porte interne sono in legno.



E' presente un impianto citofonico.

Non sono presenti soffitte o posti auto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I locali al piano primo risultano ancora utilizzati da alcuni degli ex soci della ditta **** Omissis ****. Il rilascio dei locali, come da disposizioni impartite dal Giudice delle Esecuzioni e come da accordi con il Custode Giudiziario è ormai imminente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Salvatore	27/12/2005	164981	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	18/01/2006	1328	968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai venditori l'immobile era pervenuto:
vedasi relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano, del 06/07/2017.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 10/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 12/09/2007
Reg. gen. 24348 - Reg. part. 6112
Quota: 100%
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Luigi Olmi
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 830
N° raccolta: 585
Note: ipoteca volontaria sopra l'immobile p.lla 52/10 e p.lle graffate 52/9 e 50/1; durata anni 15.
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 20/05/2011
Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2186
Quota: 100 %
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Andrea Massei
Data: 19/05/2011
N° repertorio: 13129
N° raccolta: 9463
Note: ipoteca volontaria, iscrizione sopra gli immobili p.lle 52/10-11



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 30/06/2017
Reg. gen. 12449 - Reg. part. 8482
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere: € 294,00



(duecentonovantaquattroeuro/00) per i pignoramenti ed € 35,00 (trentacinqueeuro/00) per le iscrizioni per la concessione di mutui L 601.



NORMATIVA URBANISTICA

Il piano regolatore del comune di Ancona vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 novembre 2016, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a giugno 2018.

La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera di Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993 pubblicata sul B.U.R. MARCHE n. 7 del 03.02.1994.

In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato nella zona territoriale omogenea denominata "Zona B", è indicato come "Edificato esistente" soggetto agli art. 34, CPI8/CPI9.

Per quanto riguarda il PRG - Zona a Tessuto Omogeneo, ricade nella ZT22 art.58 e per la zonizzazione nelle "zone della viabilità art. 26".

L'area in cui si trova risulta inoltre indicata come "Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000) ed è rappresentata nella tavola denominata "7Q".

Si riportano di seguito i dettagli relativi all' "Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati" ed in particolare:

CPI 8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli.

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'insediamento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica.

Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente.

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali;
- b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata.

Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a permesso di costruire.

CPI 9 - Demolizione e nuova costruzione

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione.. omississ..



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La data di costruzione dell'edificio non è precisata, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno dei locali a piano terra (di altro lotto della stessa procedura) è presente un dipinto murario che rappresenta il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945.

Nei locali interrati sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900.

Negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona - Sportello Unico per l'Edilizia, è presente solamente una pratica edilizia relativa ai locali del bene oggetto di stima.

Tale pratica edilizia è stata fatta a nome e per conto della ditta "esecutata", in qualità di nuova proprietaria dei locali e destinata ad adeguare lo stato dei locali alle esigenze della società.

La pratica edilizia è la DIA prot. n. 5850 presentata il 18 gennaio 2007 dall'Arch. **** Omissis **** per la proprietaria "**** Omissis ****" per "opere in corso di esecuzione" e già legittimate con la pratica edilizia DIA prot. n. 77161 presentata il 24 Agosto 2006 nella quale si prevedeva un intervento per la realizzazione di un bar nel locale confinante, lato est, appartenente allo stesso proprietario. Non è presente il permesso a costruire nè alcuna licenza edilizia, ma è lecito ritenere che al tempo dell'edificazione dell'immobile tali pratiche non fossero ancora previste.

Nella pratica edilizia la distribuzione interna dei locali nei vari piani, è corrispondente con lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante i sopralluoghi ed i rilievi dei beni.

Nella pratica edilizia non è presente la dichiarazione di fine lavori, nè i certificati di conformità degli impianti presenti nell'immobile.

La planimetria catastale, depositata in data 19 gennaio 2007 dall'Arch. **** Omissis ****, rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi rilevato dal CTU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono stati forniti al CTU i certificati di conformità degli impianti.

Il CTU ha predisposto il certificato relativo all'attestazione della prestazione energetica APE che allega alla presente relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile si trova al piano terra, al piano primo ed al piano seminterrato di un edificio composto da tre piani fuori terra, quindi la copertura dell'edificio è in comune anche con il proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano. A piano terra è presente un ingresso indipendente ed esclusivo che non ha vincoli od oneri condominiali, mentre il piano primo è raggiungibile sia tramite una scala interna, sia tramite le scale presenti nell'androne condominiale che forniscono un accesso del tutto indipendente dall'altro ai locali del piano primo. Proseguendo le scale, si arriva all'appartamento dell'ultimo piano, appartenente ad altro proprietario.

Per accedere invece alla cantina/magazzino del piano seminterrato, è necessario passare dalle scale interne ad uso esclusivo.

Non è presente un amministratore di condominio e dalle informazioni assunte dal CTU, non risultano spese condominiali fisse da pagare.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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. Per la stima dei beni oggetto di perizia, si considera come valore unitario il valore minimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (il dato più recente a disposizione è quello relativo all'anno 2017 - semestre 2). Si sottolinea che sono necessari interventi tecnici per la verifica ed eventualmente per la successiva messa a norma degli impianti.

I lotti vengono formati in base alle tipologie ed ai riferimenti catastali dei vari beni ricompresi nella presente procedura delle esecuzioni immobiliari.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 274/B, edificio 1, piano Terra
Ufficio composto da 2 stanze a piano terra, con accesso diretto dalla strada principale (via Flaminia) e con balcone nell'affaccio verso il mare. L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari. L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e l'ufficio occupa solo una parte del piano terra. La copertura, unica parte in comune con il resto dell'edificio, è a falde inclinate con elementi in laterizio composti da tegole e coppi. Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno del locale di accesso da via Flaminia è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945. Nei locali interrati (appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari) sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945. Gli uffici oggetto di stima rappresentano una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia. Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi, l'accesso agli uffici avviene direttamente dal marciapiedi di via Flaminia tramite un portoncino in alluminio protetto da una serranda metallica a soffietto. Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata, sono tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazioni varie. A



differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, le due stanze non sono direttamente collegate, in quanto manca l'apertura indicata al centro della parete che le separa; per passare da una stanza all'altra è necessario passare attraverso altre stanze del piano terra, direttamente comunicanti con queste e presenti in un altro lotto della presente procedura delle esecuzioni immobiliari. Il ripristino del collegamento si ottiene facilmente riaprendo il vano che le separa ed è anche possibile chiudere con una tamponatura i passaggi verso l'immobile adiacente. Sono presenti le linee elettriche, telefoniche e di rete telematica e sono nascoste nei battiscopa in plastica. Un sistema di condizionamento dell'aria con moduli split provvede al riscaldamento e al raffrescamento degli ambienti. Ogni stanza ha una sua unità interna di tipo split. La stanza di ingresso ha la pavimentazione rivestita con moquette di colore verde, l'altra stanza ha il rivestimento in finto parquet laminato. Alcune pareti laterali sono rivestite e regolarizzate con pannelli in cartongesso. In entrambe le stanze è presente un controsoffitto perimetrale ed il sistema di illuminazione è composto da plafoniere con tubi al neon. L'ufficio ha altezza interna uniforme pari a circa 3,03 ml in entrambe le stanze di cui è composto. Nella stanza con portafinestra l'infisso interno è in alluminio ed è dotato di doppio vetro, è presente inoltre un secondo infisso esterno in alluminio con vetro singolo ed una parte cieca chiusa da un pannello in materiale sintetico. Il balcone ha la pavimentazione con piastrelle in cotto, e la ringhiera in mattoni; lo stato di conservazione richiede interventi soprattutto nel rivestimento all'intonaco esterno che presenta fessure e lesioni. Dal balcone è possibile vedere la linea ferroviaria che si trova a pochi metri, subito dietro si può vedere il mare e nello sfondo il golfo del porto di Ancona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 50, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 52.500,00

Per la stima del bene oggetto di perizia, si considera come valore unitario il valore minimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (il dato più recente a disposizione è relativo all'anno 2017 - semestre 2) per i locali destinati ad ufficio (destinazione terziaria) della zona, pari ad € 1.000,00 /mq (millesettecentoeuro,00). La specifica tipologia edilizia oggetto di perizia fa parte di un mercato immobiliare che nel Comune in oggetto, vede quotazioni sostanzialmente stabili. Come indicato nella sezione "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE" si prevede una detrazione pari a 6.500,00 € all'importo sopra stimato per tener conto dei possibili costi da sostenere per la realizzazione dei servizi igienici a servizio degli uffici; tali servizi igienici al momento sono posizionati in altri locali dello stesso piano.

L'importo totale risulta quindi: 59.010,00 € - 6.500,00 € = 52.510,00 € arrotondato in 52.500,00 € (cinquantaduemilacinquecentoeuro/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Ancona (AN) - via Flaminia 274/B, edificio 1, piano Terra	59,01 mq	1.000,00 €/mq	€ 59.010,00	100,00	€ 52.500,00
Valore di stima:					€ 52.500,00



Valore di stima: € 52.500,00

Valore finale di stima: € 52.500,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 245/A, edificio 1, piano Terra e S1
Negozio composto da un ambiente destinato alla vendita e alla somministrazione di cibo e bevande a piano terra; l'accesso è diretto dalla strada principale (via Flaminia), mentre le finestre sul retro affacciano verso la stazione di Torrette di Ancona e verso il mare. E' presente, sempre a piano terra, una parte destinata a laboratorio, preparazione dei cibi e magazzino, lo spogliatoio ed il bagno per i dipendenti ed il bagno accessibile ai disabili per gli avventori. Al piano interrato è presente una cantina, che potrebbe essere destinata a magazzino ma si trova in pessime condizioni ed ha altezza interna limitata. L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari. L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e il negozio occupa solo una parte del piano terra. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composto da tegole e coppi. Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno di un altro dello stesso edificio è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945. Nei locali interrati dell'edificio, sia di questo lotto, che di quelli appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari, sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945. Il negozio oggetto di stima rappresenta una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia. Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi, l'accesso al negozio avviene direttamente dal marciapiedi di via Flaminia tramite un portoncino in alluminio. La cantina al piano seminterrato non è collegata direttamente con il negozio del piano terra, per accedervi è necessario passare dal portone condominiale e scendere una rampa di scale presenti nell'androne condominiale. La cantina in passato era utilizzata come il locale esclusivo, la "Tavernetta" del "Ristorante Carloni", al momento attuale si trova in pessime condizioni e necessita di profondi interventi di ristrutturazione. Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata dell'edificio, sono tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazioni varie. L'ingresso al negozio a piano terra avviene tramite una porta in metallo e vetro, è inoltre presente un altro infisso in metallo non apribile che affaccia anch'esso su via Flaminia. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di dimensioni 60x30 nella sala principale, nel retro è presente un pavimento rialzato rivestito con materiale antiscivolo e le pareti laterali sono parzialmente rivestite con piastrelle di dimensioni 15x15. Altri ambienti hanno pavimentazioni differenti per misure e materiali, con i bagni che presentano anche i rivestimenti sulle pareti laterali. Le pareti interne della sala principale sono tinteggiate ed in alcune parti decorate; è presente il controsoffitto con faretti nella parte del locale destinata al pubblico, nel retro sono installati tubi al neon. Sono presenti le linee elettriche, telefoniche, di rete telematica e le prese per l'antenna televisiva. Un sistema



di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffrescamento dell'ambiente destinato al pubblico nel quale sono presenti n° due unità interne di tipo split. E' presente inoltre un sistema di videosorveglianza interno al locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 52, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 118.500,00

Per la stima del bene oggetto di perizia, si considera come valore unitario il valore minimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (il dato più recente a disposizione è relativo all'anno 2017 - semestre 2) per i locali destinati ad ufficio (destinazione terziaria) della zona, pari ad € 1.000,00 /mq (millesettecentoeuro,00). La specifica tipologia edilizia oggetto di perizia fa parte di un mercato immobiliare che nel Comune in oggetto, vede quotazioni sostanzialmente stabili. Per quanto riguarda il locale al piano seminterrato, indicato come "cantina", il valore viene calcolato con un adeguato coefficiente di ragguaglio delle pertinenze per ottenere la superficie convenzionale sopra indicata.

L'importo totale risulta quindi: 118.680,00 € arrotondato in 118.500,00 € (centodiciottomilacinquecentoeuro/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Ancona (AN) - via Flaminia 245/A, edificio 1, piano Terra e S1	148,35 mq	800,00 €/mq	€ 118.680,00	100,00	€ 118.500,00
				Valore di stima:	€ 118.500,00

Valore di stima: € 118.500,00

Valore finale di stima: € 118.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 247/A, edificio 1, piano Terra, Primo e S1

Immobile destinato a negozi, composto da vari locali, situati al piano terra, al piano primo ed al piano seminterrato di un edificio situato a Torrette di Ancona. A differenza di quanto indicato nei dati catastali, recentemente l'immobile è stato destinato all'uso terziario, come ufficio ed in particolare come studio tecnico associato di vari tecnici professionisti collegati anche ad una impresa edile. L'accesso ai locali situati al piano terra è diretto dalla strada principale (via Flaminia); per raggiungere i locali al piano primo è presente sia una scala interna che un secondo accesso, indipendente dal primo tramite l'androne condominiale e la scala condominiale. I locali al piano seminterrato possono essere raggiunti dalla scala interna presente nei locali del piano terra; si tratta essenzialmente di una cantina, che potrebbe essere destinata a magazzino ma si trova in pessime condizioni e con limitata altezza interna. Le finestre sul retro affacciano verso la stazione di Torrette di Ancona, verso il mare e sullo sfondo

vedono il porto di Ancona. L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composto da tegole e coppi. Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno di un altro dello stesso edificio è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945. Nei locali interrati dell'edificio, sia di questo lotto, che di quelli appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari, sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945. Il negozio oggetto di stima rappresenta una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia. Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi. I locali al piano seminterrato in passato erano utilizzati come locali di servizio - servizi igienici e magazzino per il "Ristorante Carloni", al momento attuale si trovano in pessime condizioni e necessitano di profondi interventi di ristrutturazione. Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata dell'edificio, sono discrete, si presenta però in condizioni critiche il balcone del piano primo che affaccia su via Flaminia. Si è reso necessario un intervento per la messa in sicurezza dell'area sottostante ed il marciapiedi risulta inaccessibile e transennato, così da evitare che eventuali distacchi di porzioni della soletta del balcone possano recare danno ai passanti. L'ingresso al piano terra avviene tramite un portoncino a due ante in alluminio anodizzato e vetro. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di differenti tipologie e dimensioni tra i vari ambienti, alcuni locali hanno il parquet e molti locali, soprattutto quelli del piano primo hanno un rivestimento in moquette di colore verde. Le pareti interne sono tinteggiate ed alcune rivestite con pannelli di cartongesso o con listelli in legno. Nei locali destinati a servizi igienici, presenti sia al piano terra che al piano primo, sono presenti anche i rivestimenti sulle pareti laterali. Sono presenti le linee elettriche, telefoniche e della rete telematica in tutti gli ambienti; l'illuminazione dei locali è prevista tramite tubi al neon; in alcune stanze sono solamente previste le predisposizioni mentre gli elementi illuminanti non sono presenti. Un sistema di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffrescamento dei vari ambienti dove sono presenti le unità interne di tipo split.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 52, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 230.750,00

Per la stima del bene oggetto di perizia, si considera come valore unitario il valore minimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (il dato più recente a disposizione è relativo all'anno 2017 - semestre 2) per i locali destinati ad negozio (destinazione commerciale) della zona, pari ad € 800,00 /mq (ottocentoeuro,00). La specifica tipologia edilizia oggetto di perizia fa parte di un mercato immobiliare che nel Comune in oggetto, vede quotazioni sostanzialmente stabili.

Per quanto riguarda il locale al piano seminterrato, indicato come "magazzino, cantina, locale di sgombero o disimpegno", il valore viene calcolato con un adeguato coefficiente di ragguaglio delle pertinenze per ottenere la superficie convenzionale sopra indicata.

Non si considera come detrazione l'importo necessario per la messa in sicurezza ed il ripristino della stabilità del balcone presente al piano primo, con affaccio su via Flaminia, in



quanto l'intervento riveste carattere di urgenza e verrà effettuato in tempi brevi.

E' bene inoltre ricordare che l'acquirente dovrà prendere accordi con **** Omissis **** per la stipula di un contratto di locazione relativamente alla parte di suolo sulla quale sorge una porzione dell'immobile oggetto della procedura.

L'importo totale risulta quindi: 230.760,00 € arrotondato in 230.750,00 € (duecentotrentamilasettecentocinquantaeuro/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Ancona (AN) - via Flaminia 247/A, edificio 1, piano Terra, Primo e S1	288,45 mq	800,00 €/mq	€ 230.760,00	100,00	€ 230.750,00
Valore di stima:					€ 230.750,00

Valore di stima: € 230.750,00

Valore finale di stima: € 230.750,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il lotto 1:

come ampiamente indicato nella relazione peritale, nell'immobile relativo al lotto 1, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, le due stanze non sono direttamente collegate tra loro. Risulta mancante l'apertura indicata al centro della parete che le separa: per passare da una stanza all'altra è necessario passare attraverso altre stanze del piano terra, direttamente comunicanti con queste e presenti in un altro lotto della presente procedura delle esecuzioni immobiliari. Il ripristino del collegamento si ottiene facilmente riaprendo il vano che le separa ed è anche possibile chiudere con una tamponatura i passaggi verso l'immobile adiacente.

L'ufficio (lotto 1) risulta inoltre non dotato di servizi igienici; nel recente passato i locali al piano terra del presente immobile sono stati utilizzati insieme ai locali confinanti con diversa destinazione d'uso ed identificati da un differente subalterno catastale, i locali destinati a bagno, spogliatoio e servizi igienici erano in comune a tutto il piano terra. Nel caso i vari lotti venissero aggiudicati a soggetti differenti, la separazione dei locali (come già descritto) è di facile esecuzione ed in particolare in questo lotto si può realizzare un nuovo servizio igienico collegandosi alla colonna di scarico già presente ed utilizzata nei locali del piano superiore.

Si considera quindi la necessità di presettare una pratica edilizia per la manutenzione straordinaria dei locali e per la realizzazione di un nuovo locale destinato a servizi igienici. Nella stima del valore del lotto 1 si considererà quindi una detrazione forfettaria pari a 6.500,00 (seimilacinquecentoeuro/00) per valutare i costi della pratica edilizia e della esecuzione dei lavori.

Per il lotto 2:
nulla da segnalare

Per il lotto 3:



una parte dell'immobile sorge sul suolo di proprietà di **** Omissis ****, società del Gruppo **** Omissis ****, quindi sarà necessario trovare un accordo con **** Omissis **** e stipulare un contratto di locazione per poter mantenere l'immobile nelle condizioni in cui si trova allo stato attuale; nella relazione e negli allegati è presente una dettagliata analisi della situazione appena descritta. il balcone del piano primo che affaccia su via Flaminia necessita di un immediato intervento di ripristino della stabilità, tale intervento potrebbe essere fatto direttamente dal custode con l'addebito delle relative spese alla procedura.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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 25/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappannari Massimiliano



ELENCO ALLEGATI:

invio comunicazioni per sopralluogo (Aggiornamento al 31/01/2018)

**** Omissis **** visura camerale e identificazione indirizzo PEC titolare

verbale di inizio delle operazioni peritali (Aggiornamento al 22/07/2018)

Certificazione notarile e Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 13/08/2018)

pratica edilizia DIA (Aggiornamento al 24/08/2006)



pratica edilizia DIA (Aggiornamento al 18/01/2007)

Inquadramento urbanistico, stralcio PRG e NTA (Aggiornamento al 18/11/2016)

Quotazione immobiliare OMI (Aggiornamento al 31/12/2017)

lotto 1 - Visure e schede catastali - estratto di mappa catastale, visura catastale storica (Aggiornamento al 29/12/2017)

lotto 2 - Visure e schede catastali - estratto di mappa catastale, visura catastale storica (Aggiornamento al 29/12/2017)

lotto 3 - Visure e schede catastali - estratto di mappa catastale, visura catastale storica (Aggiornamento al 29/12/2017)

lotto 1 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/07/2018)

lotto 2 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/07/2018)

lotto 3 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/07/2018)

lotto 1 - planimetria stato di fatto (Aggiornamento al 22/07/2018)

lotto 3 - Documentazione **** Omissis **** - contratto di locazione (Aggiornamento al 24/10/2017)

lotto 1 - APE attestazione di prestazione energetica (Aggiornamento al 25/09/2018)

lotto 2 - APE attestazione di prestazione energetica (Aggiornamento al 25/09/2018)

lotto 3 - APE attestazione di prestazione energetica (Aggiornamento al 25/09/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 274/B, edificio 1, piano Terra
Ufficio composto da 2 stanze a piano terra, con accesso diretto dalla strada principale (via Flaminia) e con balcone nell'affaccio verso il mare. L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari. L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e l'ufficio occupa solo una parte del piano terra. La copertura, unica parte in comune con il resto dell'edificio, è a falde inclinate con elementi in laterizio composti da tegole e coppi. Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno del locale di accesso da via Flaminia è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945. Nei locali interrati (appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari) sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945. Gli uffici oggetto di stima rappresentano una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia. Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi, l'accesso agli uffici avviene direttamente dal marciapiedi di via Flaminia tramite un portoncino in alluminio protetto da una serranda metallica a soffietto. Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata, sono tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazioni varie. A differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, le due stanze non sono direttamente collegate, in quanto manca l'apertura indicata al centro della parete che le separa; per passare da una stanza all'altra è necessario passare attraverso altre stanze del piano terra, direttamente comunicanti con queste e presenti in un altro lotto della presente procedura delle esecuzioni immobiliari. Il ripristino del collegamento si ottiene facilmente riaprendo il vano che le separa ed è anche possibile chiudere con una tamponatura i passaggi verso l'immobile adiacente. Sono presenti le linee elettriche, telefoniche e di rete telematica e sono nascoste nei battiscopa in plastica. Un sistema di condizionamento dell'aria con moduli split provvede al riscaldamento e al raffrescamento degli ambienti. Ogni stanza ha una sua unità interna di tipo split. La stanza di ingresso ha la pavimentazione rivestita con moquette di colore verde, l'altra stanza ha il rivestimento in finto parquet laminato. Alcune pareti laterali sono rivestite e regolarizzate con pannelli in cartongesso. In entrambe le stanze è presente un controsoffitto perimetrale ed il sistema di illuminazione è composto da plafoniere con tubi al neon. L'ufficio ha altezza interna uniforme pari a circa 3,03 ml in entrambe le stanze di cui è composto. Nella stanza con portafinestra l'infisso interno è in alluminio ed è dotato di doppio vetro, è presente inoltre un secondo infisso esterno in alluminio con vetro singolo ed una parte cieca chiusa da un pannello in materiale sintetico. Il balcone ha la pavimentazione con piastrelle in cotto, e la ringhiera in mattoni; lo stato di conservazione richiede interventi soprattutto nel rivestimento all'intonaco esterno che presenta fessure e lesioni. Dal balcone è possibile vedere la linea ferroviaria che si trova a pochi metri, subito dietro si può vedere il mare e nello sfondo il golfo del porto di Ancona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 50, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Ancona vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 novembre 2016, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a giugno 2018. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera di Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993 pubblicata sul B.U.R. MARCHE n. 7 del 03.02.1994. In base al PRG vigente (con le relative viarianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato nella zona territoriale omogenea denominata "Zona B", è indicato come "Edificato esistente" soggetto agli art. 34, CPI8/CPI9. Per quanto riguarda il PRG - Zona a Tessuto Omogeneo, ricade nella ZT22 art.58 e per la zonizzazione nelle "zone della viabilità art. 26". L'area in cui si trova risulta inoltre indicata come "Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000) ed è rappresentata nella tavola denominata "7Q". Si riportano di seguito i dettagli relativi all' "Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati" ed in particolare: CPI 8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli. Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'insediamento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica. Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente. Il tipo principale di intervento prevede: a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali; b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata. Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife). Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a permesso di costruire. CPI 9 - Demolizione e nuova costruzione Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione.. omississ..

Prezzo base d'asta: € 52.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 245/A, edificio 1, piano Terra e S1 Negozio composto da un ambiente destinato alla vendita e alla somministrazione di cibo e bevande a piano terra; l'accesso è diretto dalla strada principale (via Flaminia), mentre le finestre sul retro affacciano verso la stazione di Torrette di Ancona e verso il mare. E' presente, sempre a piano terra, una parte destinata a laboratorio, preparazione dei cibi e magazzino, lo spogliatoio ed il bagno per i dipendenti ed il bagno accessibile ai disabili per gli avventori. Al piano interrato è presente una cantina, che potrebbe essere destinata a magazzino ma si trova in pessime condizioni ed ha altezza interna limitata. L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e



dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari. L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e il negozio occupa solo una parte del piano terra. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composto da tegole e coppi. Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno di un altro dello stesso edificio è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945. Nei locali interrati dell'edificio, sia di questo lotto, che di quelli appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari, sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945. Il negozio oggetto di stima rappresenta una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia. Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi, l'accesso al negozio avviene direttamente dal marciapiedi di via Flaminia tramite un portoncino in alluminio. La cantina al piano seminterrato non è collegata direttamente con il negozio del piano terra, per accedervi è necessario passare dal portone condominiale e scendere una rampa di scale presenti nell'androne condominiale. La cantina in passato era utilizzata come il locale esclusivo, la "Tavernetta" del "Ristorante Carloni", al momento attuale si trova in pessime condizioni e necessita di profondi interventi di ristrutturazione. Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata dell'edificio, sono tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazioni varie. L'ingresso al negozio a piano terra avviene tramite una porta in metallo e vetro, è inoltre presente un altro infisso in metallo non apribile che affaccia anch'esso su via Flaminia. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di dimensioni 60x30 nella sala principale, nel retro è presente un pavimento rialzato rivestito con materiale antiscivolo e le pareti laterali sono parzialmente rivestite con piastrelle di dimensioni 15x15. Altri ambienti hanno pavimentazioni differenti per misure e materiali, con i bagni che presentano anche i rivestimenti sulle pareti laterali. Le pareti interne della sala principale sono tinteggiate ed in alcune parti decorate; è presente il controsoffitto con faretti nella parte del locale destinata al pubblico, nel retro sono installati tubi al neon. Sono presenti le linee elettriche, telefoniche, di rete telematica e le prese per l'antenna televisiva. Un sistema di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffrescamento dell'ambiente destinato al pubblico nel quale sono presenti n° due unità interne di tipo split. E' presente inoltre un sistema di videosorveglianza interno al locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 52, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Ancona vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 novembre 2016, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a giugno 2018. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera di Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993 pubblicata sul B.U.R. MARCHE n. 7 del 03.02.1994. In base al PRG vigente (con le relative varianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato nella zona territoriale omogenea denominata "Zona B", è indicato come "Edificato esistente" soggetto agli art. 34, CPI8/CPI9. Per quanto riguarda il PRG - Zona a Tessuto Omogeneo, ricade nella ZT22 art.58 e per la zonizzazione nelle "zone della viabilità art. 26". L'area in cui si trova risulta inoltre indicata come "Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000) ed è rappresentata nella tavola denominata "7Q". Si riportano di seguito i dettagli relativi all' "Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati" ed in particolare: CPI 8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli. Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'insediamento edilizio,



risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica. Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente. Il tipo principale di intervento prevede: a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali; b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata. Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife). Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a permesso di costruire. CPI 9 - Demolizione e nuova costruzione Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione.. omississ..

Prezzo base d'asta: € 118.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - via Flaminia 247/A, edificio 1, piano Terra, Primo e S1

Immobile destinato a negozi, composto da vari locali, situati al piano terra, al piano primo ed al piano seminterrato di un edificio situato a Torrette di Ancona. A differenza di quanto indicato nei dati catastali, recentemente l'immobile è stato destinato all'uso terziario, come ufficio ed in particolare come studio tecnico associato di vari tecnici professionisti collegati anche ad una impresa edile. L'accesso ai locali situati al piano terra è diretto dalla strada principale (via Flaminia); per raggiungere i locali al piano primo è presente sia una scala interna che un secondo accesso, indipendente dal primo tramite l'androne condominiale e la scala condominiale. I locali al piano seminterrato possono essere raggiunti dalla scala interna presente nei locali del piano terra; si tratta essenzialmente di una cantina, che potrebbe essere destinata a magazzino ma si trova in pessime condizioni e con limitata altezza interna. Le finestre sul retro affacciano verso la stazione di Torrette di Ancona, verso il mare e sullo sfondo vedono il porto di Ancona. L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composto da tegole e coppi. Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno di un altro dello stesso edificio è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945. Nei locali interrati dell'edificio, sia di questo lotto, che di quelli appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari, sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea



ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945. Il negozio oggetto di stima rappresenta una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia. Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi. I locali al piano seminterrato in passato erano utilizzati come locali di servizio - servizi igienici e magazzino per il "Ristorante Carloni", al momento attuale si trovano in pessime condizioni e necessitano di profondi interventi di ristrutturazione. Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata dell'edificio, sono discrete, si presenta però in condizioni critiche il balcone del piano primo che affaccia su via Flaminia. Si è reso necessario un intervento per la messa in sicurezza dell'area sottostante ed il marciapiedi risulta inaccessibile e transennato, così da evitare che eventuali distacchi di porzioni della soletta del balcone possano recare danno ai passanti. L'ingresso al piano terra avviene tramite un portoncino a due ante in alluminio anodizzato e vetro. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di differenti tipologie e dimensioni tra i vari ambienti, alcuni locali hanno il parquet e molti locali, soprattutto quelli del piano primo hanno un rivestimento in moquette di colore verde. Le pareti interne sono tinteggiate ed alcune rivestite con pannelli di cartongesso o con listelli in legno. Nei locali destinati a servizi igienici, presenti sia al piano terra che al piano primo, sono presenti anche i rivestimenti sulle pareti laterali. Sono presenti le linee elettriche, telefoniche e della rete telematica in tutti gli ambienti; l'illuminazione dei locali è prevista tramite tubi al neon; in alcune stanze sono solamente previste le predisposizioni mentre gli elementi illuminanti non sono presenti. Un sistema di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffrescamento dei vari ambienti dove sono presenti le unità interne di tipo split. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 52, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore del comune di Ancona vigente, ha come data di ultimo aggiornamento quella del 18 novembre 2016, mentre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono aggiornate a giugno 2018. La delibera originale di approvazione del piano è la Delibera di Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993 pubblicata sul B.U.R. MARCHE n. 7 del 03.02.1994. In base al PRG vigente (con le relative varianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato nella zona territoriale omogenea denominata "Zona B", è indicato come "Edificato esistente" soggetto agli art. 34, CPI8/CPI9. Per quanto riguarda il PRG - Zona a Tessuto Omogeneo, ricade nella ZT22 art.58 e per la zonizzazione nelle "zone della viabilità art. 26". L'area in cui si trova risulta inoltre indicata come "Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000) ed è rappresentata nella tavola denominata "7Q". Si riportano di seguito i dettagli relativi all' "Art. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati" ed in particolare: CPI 8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli. Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'insediamento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica. Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente. Il tipo principale di intervento prevede: a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali; b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata. Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il



Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (I_{fe}). Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a permesso di costruire. CPI 9 - Demolizione e nuova costruzione Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CP18, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione.. omississ..

Prezzo base d'asta: € 230.750,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.500,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Flaminia 274/B, edificio 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 50, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	59,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta disabitato e non utilizzato da parecchio tempo. L'intero edificio si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e necessiterebbe di un intervento di pulizia e ritinteggiatura delle facciate con contestuale riordino ed accorpamento di cavi e tubazioni presenti in modo disordinato sia sulla facciata di via Flaminia che sulla facciata lato ferrovia. Anche gli infissi si presentano in condizioni di scarsa manutenzione; in particolare l'ingresso su via Flaminia, andrebbe rivisto con una sistemazione generale ed in particolare della soglia e delle spallette. In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU, non è stato possibile valutare l'efficienza dei vari impianti tecnologici in quanto l'immobile non risulta utilizzato e le utenze sono state disattivate. Il CTU consiglia comunque una revisione degli impianti e la verifica della messa a norma degli stessi, in quanto non sono stati forniti allo stesso i documenti relativi alla realizzazione e alla certificazione di conformità. Il CTU non ha reperito tali certificati neanche nella documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona in occasione della predisposizione delle pratiche edilizie autorizzative relative agli ultimi interventi edilizi effettuati sull'immobile. Il balcone lato ferrovia risulta da sistemare, in quanto si trova in precarie condizioni di manutenzione e presenta diverse fessurazioni con distacco di intonaco.		
Descrizione:	<p>Ufficio composto da 2 stanze a piano terra, con accesso diretto dalla strada principale (via Flaminia) e con balcone nell'affaccio verso il mare. L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari. L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e l'ufficio occupa solo una parte del piano terra. La copertura, unica parte in comune con il resto dell'edificio, è a falde inclinate con elementi in laterizio composti da tegole e coppi. Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno del locale di accesso da via Flaminia è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945. Nei locali interrati (appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari) sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945. Gli uffici oggetto di stima rappresentano una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia. Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi, l'accesso agli uffici avviene direttamente dal marciapiedi di via Flaminia tramite un portoncino in alluminio protetto da una serranda metallica a soffietto. Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata, sono tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazioni varie. A differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, le due stanze non sono direttamente collegate, in quanto manca l'apertura indicata al centro della parete che le separa; per passare da una stanza all'altra è necessario passare attraverso altre stanze del piano terra, direttamente comunicanti con queste e presenti in un altro lotto della presente procedura delle esecuzioni immobiliari. Il ripristino del collegamento si ottiene facilmente riaprendo il vano che le separa ed è anche possibile chiudere con una tamponatura i passaggi verso l'immobile adiacente. Sono presenti le linee elettriche, telefoniche e di rete telematica e sono nascoste nei battiscopa in plastica. Un sistema di condizionamento dell'aria con moduli split provvede al riscaldamento e al raffrescamento degli ambienti. Ogni stanza ha una sua unità interna di tipo split. La stanza di ingresso ha la pavimentazione rivestita con moquette di colore verde, l'altra stanza ha il rivestimento in finto parquet laminato. Alcune pareti laterali sono rivestite e regolarizzate con pannelli in cartongesso. In entrambe le stanze è presente un controsoffitto perimetrale ed il sistema di illuminazione è composto da plafoniere con tubi al neon. L'ufficio ha altezza interna uniforme pari a circa 3,03 ml in entrambe le stanze di cui è composto. Nella stanza con portafinestra l'infisso interno è in alluminio ed è dotato di doppio vetro, è presente inoltre un</p>		



	secondo infisso esterno in alluminio con vetro singolo ed una parte cieca chiusa da un pannello in materiale sintetico. Il balcone ha la pavimentazione con piastrelle in cotto, e la ringhiera in mattoni; lo stato di conservazione richiede interventi soprattutto nel rivestimento all'intonaco esterno che presenta fessure e lesioni. Dal balcone è possibile vedere la linea ferroviaria che si trova a pochi metri, subito dietro si può vedere il mare e nello sfondo il golfo del porto di Ancona.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.500,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Flaminia 245/A, edificio 1, piano Terra e S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 52, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	148,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta disabitato e non utilizzato da parecchio tempo. L'intero edificio si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e necessiterebbe di un intervento di pulizia e ritinteggiatura delle facciate con contestuale riordino ed accorpamento di cavi e tubazioni presenti in modo disordinato sulle facciate che affacciano verso la ferrovia. La facciata esterna rivolta verso nord ed in particolare lo spigolo verso nord-est e quello verso nord risultano fortemente lesionati. Alcuni infissi necessitano di interventi di manutenzione; quelli che affacciano sul lato rivolto verso la ferrovia risultano chiusi con pannelli di materiali vari (plastica e cartone) al posto dei vetri. Risulta inoltre una fessurazione con evidenti segni di infiltrazioni nel solaio tra la parete esterna del bagno destinato ai clienti e la parete perimetrale lato est; sono inoltre presenti evidenti tracce di umidità. In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU, non è stato possibile valutare l'efficienza dei vari impianti tecnologici in quanto l'immobile non risulta utilizzato e le utenze sono state disattivate. Il CTU consiglia comunque una revisione degli impianti e la verifica della messa a norma degli stessi, in quanto non sono stati forniti allo stesso i documenti relativi alla realizzazione e alla certificazione di conformità. Il CTU non ha reperito tali certificati neanche nella documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona in occasione della predisposizione delle pratiche edilizie autorizzative relative agli ultimi interventi edilizi effettuati sull'immobile. Il locale posto al piano seminterrato, catastalmente identificato come cantina, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in quanto si trova in pessime condizioni soprattutto dovuto al cattivo stato conservativo di pareti, pavimentazioni, infissi ed impianti.		
Descrizione:	Negozio composto da un ambiente destinato alla vendita e alla somministrazione di cibo e bevande a piano terra; l'accesso è diretto dalla strada principale (via Flaminia), mentre le finestre sul retro affacciano verso la stazione di Torrette di Ancona e verso il mare. E' presente, sempre a piano terra, una parte destinata a laboratorio, preparazione dei cibi e magazzino, lo spogliatoio ed il bagno per i dipendenti ed il bagno accessibile ai disabili per gli avventori. Al piano interrato è presente una cantina, che potrebbe essere destinata a magazzino ma si trova in pessime condizioni ed ha altezza interna limitata. L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari. L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e il negozio occupa solo una parte del piano terra. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composto da tegole e coppi. Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno di un altro dello stesso edificio è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945. Nei locali interrati dell'edificio, sia di questo lotto, che di quelli appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari, sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945. Il negozio oggetto di stima rappresenta una parte di quella che era la sala		



	<p>del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia. Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi, l'accesso al negozio avviene direttamente dal marciapiedi di via Flaminia tramite un portoncino in alluminio. La cantina al piano seminterrato non è collegata direttamente con il negozio del piano terra, per accedervi è necessario passare dal portone condominiale e scendere una rampa di scale presenti nell'androne condominiale. La cantina in passato era utilizzata come il locale esclusivo, la "Tavernetta" del "Ristorante Carloni", al momento attuale si trova in pessime condizioni e necessita di profondi interventi di ristrutturazione. Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata dell'edificio, sono tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazioni varie. L'ingresso al negozio a piano terra avviene tramite una porta in metallo e vetro, è inoltre presente un altro infisso in metallo non apribile che affaccia anch'esso su via Flaminia. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di dimensioni 60x30 nella sala principale, nel retro è presente un pavimento rialzato rivestito con materiale antiscivolo e le pareti laterali sono parzialmente rivestite con piastrelle di dimensioni 15x15. Altri ambienti hanno pavimentazioni differenti per misure e materiali, con i bagni che presentano anche i rivestimenti sulle pareti laterali. Le pareti interne della sala principale sono tinteggiate ed in alcune parti decorate; è presente il controsoffitto con faretti nella parte del locale destinata al pubblico, nel retro sono installati tubi al neon. Sono presenti le linee elettriche, telefoniche, di rete telematica e le prese per l'antenna televisiva. Un sistema di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffrescamento dell'ambiente destinato al pubblico nel quale sono presenti n° due unità interne di tipo split. E' presente inoltre un sistema di videosorveglianza interno al locale.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.750,00

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Flaminia 247/A, edificio 1, piano Terra, Primo e S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 52, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	288,45 mq
Stato conservativo:	<p>L'intero edificio si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e necessiterebbe di un intervento di pulizia e ritinteggiatura delle facciate (soprattutto di quelle esposte verso nord cioè verso la ferrovia) con contestuale riordino ed accorpamento di cavi e tubazioni presenti in modo disordinato. La facciata esterna rivolta verso nord ed in particolare in prossimità degli spigoli risulta fortemente lesionata. Alcuni infissi necessitano di interventi di manutenzione e di ripristino dei collegamenti con le pareti verticali; sono presenti tracce di distacco, di infiltrazioni e di umidità in molti ambienti interni soprattutto in corrispondenza delle pareti esterne perimetrali. Sono presenti delle lesioni nella zona tra piano terra e piano primo in corrispondenza del balcone coperto. In occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU, non è stato possibile valutare l'efficienza dei vari impianti tecnologici. Il CTU consiglia comunque una revisione degli impianti e la verifica della messa a norma degli stessi, in quanto non sono stati forniti allo stesso i documenti relativi alla realizzazione e alla certificazione di conformità. Il CTU non ha reperito tali certificati neanche nella documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona in occasione della predisposizione delle pratiche edilizie autorizzative relative agli ultimi interventi edilizi effettuati sull'immobile. Il locale posto al piano seminterrato, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in quanto si trova in pessime condizioni soprattutto dovuto al cattivo stato conservativo di pareti, pavimentazioni, infissi ed impianti. Necessita di un immediato intervento di manutenzione straordinaria il balcone del piano primo che affaccia su via Flaminia. Di recente è stata messa in sicurezza l'area sottostante ed il marciapiedi di via Flaminia risulta inaccessibile e transennato, per evitare che eventuali distacchi di porzioni della soletta del balcone possano recare danno ai passanti.</p>		
Descrizione:	<p>Immobile destinato a negozi, composto da vari locali, situati al piano terra, al piano primo ed al piano seminterrato di un edificio situato a Torrette di Ancona. A differenza di quanto indicato nei dati catastali, recentemente l'immobile è stato destinato all'uso terziario, come ufficio ed in particolare come studio tecnico associato di vari tecnici professionisti collegati anche ad una impresa edile. L'accesso ai locali situati al piano terra è diretto dalla strada principale (via Flaminia); per raggiungere i locali al piano primo è presente sia una scala interna che un secondo accesso, indipendente dal primo tramite l'androne</p>		

	<p>condominiale e la scala condominiale. I locali al piano seminterrato possono essere raggiunti dalla scala interna presente nei locali del piano terra; si tratta essenzialmente di una cantina, che potrebbe essere destinata a magazzino ma si trova in pessime condizioni e con limitata altezza interna. Le finestre sul retro affacciano verso la stazione di Torrette di Ancona, verso il mare e sullo sfondo vedono il porto di Ancona. L'immobile si trova in una zona periferica a nord della città di Ancona, e precisamente nel quartiere Torrette. Il quartiere di Torrette, detto anche "Le Torrette" è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato dall'ospedale Regionale, che risulta situato a poche centinaia di metri dall'ufficio oggetto di stima. L'edificio si affaccia da un lato sulla principale arteria stradale della zona denominata via Flaminia e dall'altro lato sulla linea ferroviaria **** OMISSIS ****. L'edificio confina direttamente con la stazione ferroviaria di Torrette e si trova a poco più di 2 metri in linea d'aria dalla banchina dei binari ferroviari. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con elementi in laterizio composto da tegole e coppi. Non è possibile determinare con esattezza l'epoca di costruzione, ma risulta sicuramente antecedente al 1945 visto che all'interno di un altro dello stesso edificio è presente un dipinto murario nel quale è rappresentato il "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" che raffigura l'edificio che ospitava il ristorante ed è datato 1945. Nei locali interrati dell'edificio, sia di questo lotto, che di quelli appartenenti ad altri lotti della stessa procedura delle esecuzioni immobiliari, sono inoltre presenti elementi di collegamento con la struttura della adiacente linea ferroviaria, inaugurata nel tratto tra Rimini ed Ancona nell'anno 1861. Tale linea ferroviaria ha ricevuto poi il raddoppio della tratta nei primi anni del 1900. Quindi il periodo di costruzione è indicativamente compreso tra il 1900 ed il 1945. Il negozio oggetto di stima rappresenta una parte di quella che era la sala del famoso "Ristorante Carloni a Torrette di Ancona" del quale è ancora possibile vedere parte dell'insegna sulla facciata dell'edificio su via Flaminia. Non sono presenti aree di pertinenza o parcheggi. I locali al piano seminterrato in passato erano utilizzati come locali di servizio - servizi igienici e magazzino per il "Ristorante Carloni", al momento attuale si trovano in pessime condizioni e necessitano di profondi interventi di ristrutturazione. Le condizioni generali dell'ingresso e della facciata dell'edificio, sono discrete, si presenta però in condizioni critiche il balcone del piano primo che affaccia su via Flaminia. Si è reso necessario un intervento per la messa in sicurezza dell'area sottostante ed il marciapiedi risulta inaccessibile e transennato, così da evitare che eventuali distacchi di porzioni della soletta del balcone possano recare danno ai passanti. L'ingresso al piano terra avviene tramite un portoncino a due ante in alluminio anodizzato e vetro. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di differenti tipologie e dimensioni tra i vari ambienti, alcuni locali hanno il parquet e molti locali, soprattutto quelli del piano primo hanno un rivestimento in moquette di colore verde. Le pareti interne sono tinteggiate ed alcune rivestite con pannelli di cartongesso o con listelli in legno. Nei locali destinati a servizi igienici, presenti sia al piano terra che al piano primo, sono presenti anche i rivestimenti sulle pareti laterali. Sono presenti le linee elettriche, telefoniche e della rete telematica in tutti gli ambienti; l'illuminazione dei locali è prevista tramite tubi al neon; in alcune stanze sono solamente previste le predisposizioni mentre gli elementi illuminanti non sono presenti. Un sistema di condizionamento dell'aria provvede al riscaldamento e al raffrescamento dei vari ambienti dove sono presenti le unità interne di tipo split.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

