

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldo Giorgia, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 41, 39, 43, 43A, piano T	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T.....	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T.....	6
Lotto 1.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	16
Titolarità	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	16
Confini.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	17
Consistenza	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	18

Dati Catastali	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	19
Stato conservativo	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	20
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	23
Normativa urbanistica	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	27
Regolarità edilizia	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	33
Lotto 2	33



All'udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Arch. Rinallo Giorgia, con studio in Via Panoramica, 21 A - 60123 - Ancona (AN), email giorgia.rinallo@gmail.com, PEC giorgia.rinallo@archiworldpec.it, Tel. 334 89 63 176, Fax 071 20 70 026, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 41, 39, 43, 43A, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 41, 39, 43, 43A, PIANO T

L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato condominiale al piano terra. La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01/09/1967. L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà.

Al catasto fabbricati è distinto al foglio 36, mappale 242, sub. 10 (graff. 22), mappale 243, sub. 20 e 21.

L'immobile ha un accesso indipendente, si sviluppa interamente al piano terra.

Internamente è costituito da un unico ambiente, due servizi igienici e un ripostiglio.

Situato in una zona residenziale di Ancona, dista circa 2,6 km dal Municipio.

L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Buona disponibilità di parcheggi pubblici.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

(http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Michele Maltoni

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato condominiale al piano terra. La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01/09/1967. L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà.

Al catasto fabbricati è distinto al foglio 36, mappale 243, sub. 2.

L'immobile ha un accesso indipendente, si sviluppa interamente al piano terra.

Internamente è costituito da un unico ambiente.

Situato in una zona residenziale di Ancona, dista circa 2,6 km dal Municipio.

L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Buona disponibilità di parcheggi pubblici.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

(http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 31/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Michele Maltoni

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato condominiale al piano terra. La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01/09/1967. L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà.

Al catasto fabbricati è distinto al foglio 36, mappale 243, sub. 3.

L'immobile ha un accesso indipendente, si sviluppa interamente al piano terra.

Internamente è costituito da un unico ambiente nello stato di fatto distinto in due ambienti non comunicanti di cui uno adibito a vetrina e spazio espositivo. Detta distribuzione non è stata autorizzata o rappresentata né a livello urbanistico né a livello catastale, come meglio specificato nei successivi capitoli.

Situato in una zona residenziale di Ancona, dista circa 2,6 km dal Municipio.

L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Buona disponibilità di parcheggi pubblici.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

(http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 31/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Michele Maltoni

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 41, 39, 43, 43A, piano T

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)

CONFINI

L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	476,00 mq	490,00 mq	1	490,00 mq	4,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				490,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				490,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1999 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 242, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 321 MQ Superficie catastale 324 mq Rendita € 729,44 Piano T Graffato 243/22
Dal 16/04/1999 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 243, Sub. 21, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 84 MQ Superficie catastale 90 mq Rendita € 264,63 Piano T
Dal 16/04/1999 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 243, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 71 MQ Superficie catastale 76 mq Rendita € 260,35 Piano T
Dal 14/05/2009 al 08/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 243, Sub. 21, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 84 MQ Superficie catastale 90 mq Rendita € 264,63 Piano T
Dal 14/05/2009 al 08/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 242, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 321 MQ Superficie catastale 324 mq Rendita € 729,44 Piano T Graffato 243/22
Dal 14/05/2009 al 08/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 243, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 71 MQ Superficie catastale 76 mq Rendita € 260,35 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal e				
	36	242	10	2	C2	8	321 MQ	324 mq	729,44 €	T	243/22
	36	243	20	2	C2	11	71 MQ	76 mq	260,35 €	T	
	36	243	21	2	C2	10	84 MQ	90 mq	264,63 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Infatti i tramezzi interni riportati nelle planimetrie catastali sono assenti, così come un ulteriore servizio igienico. Per poter procedere alla vendita sarà necessario effettuare una variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

I locali versano in evidente stato di abbandono, lo stato di conservazione è mediocre in quanto si rilevano ampie zone di ammaloramento della muratura per umidità di risalita e non. Alcune porzioni dei solai sono ammalorate per infiltrazioni provenienti dalla copertura. Dette infiltrazioni hanno generato un indebolimento strutturale con distacco di parti di calcestruzzo e armature arrugginite. Queste criticità si riscontrano anche su alcune travi in cemento armato.

Poiché l'ammaloramento si ripercuote sulle strutture è di fondamentale importanza procedere quanto prima alla loro ricostituzione. Si evidenzia che una porzione del solaio ammalorato è di tipo condominiale, ovvero si configura come lastrico solare ad uso esclusivo, risultando in comune con un condomino esterno alla presente E.I..

Il fabbricato e le restanti parti condominiali sono in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale pertanto le parti comuni sono le seguenti: facciate, strutture portanti, coperture e impianto fognario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio, i solai hanno una struttura portante in laterocemento, così come la copertura piana. La copertura è praticabile per una modesta parte con pavimento in monocottura, per il resto presenta un manto in guaina bituminosa.

Le pareti esterne del fabbricato hanno una finitura ad intonaco e rivestimento in mattoni, mentre il piano terra rivestimento in travertino a taglio di sega; internamente è presente finitura a intonaco civile con tinteggiatura. La muratura presenta diverse porzioni in evidente stato di ammaloramento per infiltrazioni e umidità di risalita. Alcune porzioni dei solai sono ammalorate per infiltrazioni provenienti dalla copertura. Dette

infiltrazioni hanno generato un indebolimento strutturale con distacco di parti di calcestruzzo e armature arrugginite. Queste criticità si riscontrano anche su alcune travi in cemento armato. Poiché l'ammaloramento si ripercuote sulle strutture è di fondamentale importanza procedere quanto prima alla loro ricostituzione. Si evidenzia che una porzione del solaio ammalorato è di tipo condominiale, ovvero si configura come lastrico solare ad uso esclusivo, risultando in comune con un condomino esterno alla presente E.I.

La pavimentazione interna è in piastrelle 20x20 cm, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è a vista su canaline, l'impianto idrico è sottotraccia. Si evidenzia che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. L'impianto termico è assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1999 al 08/05/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scoccianti Sandro	16/04/1999	260852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	03/06/1999	10268	6193
		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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 09/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/09/2008
Reg. gen. 23187 - Reg. part. 5185
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Interessi: € 0,00
Rogante: STACCO ROBERTO
Data: 26/09/2008
N° repertorio: 195578
N° raccolta: 41309
Note: La ditta esecutata al momento dell'iscrizione di cui sopra presentava la seguente ragione sociale:
**** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/09/2008
Reg. gen. 23186 - Reg. part. 5184
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Rogante: STACCO ROBERTO
Note: La ditta esecutata al momento dell'iscrizione di cui sopra presentava la seguente ragione sociale:
**** Omissis ****
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da NGIUZIONE FISCALE (ART. 7 COMMA 2 LEET GG - QUATER D.L. N. 70/2011)
Iscritto a ANCONA il 01/08/2024
Reg. gen. 16968 - Reg. part. 2365
Importo: € 55.949,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 27.974,54
Data: 31/07/2024
N° repertorio: 29
N° raccolta: 2024
Note: La formalità non compare nel certificato notarile presente in atti in quanto detto certificato è anteriore alla data dell'ipoteca di cui trattasi.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ANCONA il 20/06/2024
Reg. gen. 14529 - Reg. part. 10475
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore 10 di 13 tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in zona B del PRG ed è normato dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 34 - CPI 5 ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime

Gli interventi riguardano isolati parte di isolati edifici specificatamente individuati che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente risultano ancora inseriti nel contesto urbano solamente dal punto di vista della continuità planimetrica.

L'intervento prevede il mantenimento del filo continuo esterno dello spiccato di imposta dell'edificio esistente e ove indicato del filo interno degli spazi scoperti. L'altezza dell'edificio dovrà essere corrispondente all'altezza media degli edifici circostanti.

In alternativa alla conferma della superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona Tessuto Omogeneo potrà essere utilizzato il volume (V) esistente confermando quindi l'indice di fabbricabilità Fondiaria esistente (Ife).

Art 32 - Criteri generali relativi alle zone di tessuto omogeneo urbane a prevalenza residenziale

le zone tessuto omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da uno a 17 nonché al 19 alla 20 alla 22 alla 24 a 25 nelle tavole di progetto quattro AB in scala uno 5000. Per tali zone oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (normativa funzionale modalità di attuazione, categorie normative e tipi di intervento) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Usi regolati: no i parametri quantitativi (percentuale della SU) eventualmente indicati negli articoli relativi delle singole zone a tessuto omogeneo devono essere rispettate sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso di intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato già utilizzati come usi U 4/1 commercio al dettaglio - U 4/4 pubblico esercizio attrezzature per l'intrattenimento - U 4/6



attrezzature fieristiche - U 4/7 uffici studi professionali - U 4/11 artigianato di servizio - U 4/20 attrezzature culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati punto per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia.

Gli usi U 1/2, U 4/19 e U 5/1 non sono regolati percentualmente possono quindi interessare totalmente singoli edifici punto gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale della zona tessuto omogeneo.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme virgola non si applica per gli immobili sottoposti alle categorie di intervento (restauro) di cui al successivo articolo 34.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

Zone specificatamente individuate (Z.S.I.): nelle varie zone a tessuto omogeneo sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente capo II del presente titolo. In alcune zone e tessuto omogeneo sono inoltre individuate funzioni attualmente insediate non omogenee e caratteri generale della Zona, che il PRG disciplina in maniera specifica, al fine di salvaguardare la razionale permanenza di tali funzioni; la specifica normativa è contenuta in ciascun singolo articolo.

Per la Z.S.I. denominata "Zone artigianali ed industriali esistenti", al fine di mantenere di incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino al massimo del 10% della Su esistente, a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli usi previsti. Quando nella Z.S.I. non sono previsti specifici parametri urbanistici ed edilizi, valgono quelli delle zone a tessuto omogeneo di appartenenza. Fatti salvi i vincoli di natura ambientale nelle ZSI individuati come zone pubbliche di interesse generale di cui al capo II del presente titolo possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale proprio parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, altezze diverse da quelle delle Z.T.O. Di appartenenza fino ad un Max di ml. 20.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, qualora nelle ZTO non fossero indicati indici fondiari di altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U 4/25 (Parcheggi) possono essere applicati, con delibera di consiglio comunale previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, i limiti di densità edilizia e di altezza previsti dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.

Nelle attrezzature pubbliche di cui all'art. 28, previste nel territorio extraurbano, è consentita un'altezza massima pari a 7 ml per le nuove costruzioni sull'atto libro di un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Nelle ZSI terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché nelle Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui all'articolo 29.9, inserite nelle ZTO dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport U 4/17. Il cambio di destinazione è consentito, anche previa demolizione e ricostruzione, con un indice $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ed altezza 11 ml.

Qualsiasi sia la destinazione d'uso attuale, il cambio un nuovo uso U 4 17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso: $B - P1 = 8 \text{ mq}/100 \text{ mq}$ di Sf.

Prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo i soggetti attuatori dovranno comunicare all'Assessorato allo sport il tipo di struttura da installare copia della comunicazione dovrà essere allegata alla domanda di titolo abilitativo.

Modalità di attuazione: nelle zone a tessuto omogeneo il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento e di quel precedente titolo I Capo IV.

Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione Fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino a raggiungimento totale indice.

L'indice di utilizzazione Fondiaria $U_f = U_{fe}$ prescritto in caso di demolizione nuova costruzione, vale quando U_f è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68, in caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e

nuova costruzione.

Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto - Piazza go Bassi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presenta forti discontinuità morfologiche.

a) Normativa Funzionale:

Usi Previsti: U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20,, U4/25, 5/1

Usi regolati: U1/1 = min 60% Su.

Per la palestra di Via RAGNINI non si applicano gli usi regolati.

Z.S.I.

- Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

- Indice di utilizzazione fondiaria U_f

(in caso di demolizione e nuova costruzione = U_{fe})

- Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione = pari all'esistente).

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7f

c) Parametri urbanistici e edilizi:

In caso di demolizione nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$

- Altezza massima H = pari all'esistente

- $U_f = U_{fe} + 10\%$ relativamente alla palestra di Via Ragnini

Prescrizioni Geologiche:

• Si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio, etc...) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel DM 11 Marzo 1988 nelle ultime NTC del 14 gennaio 2008;

• Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda;

• eventuali opere di modifica dello stato dei luoghi, quali gli interventi di modifica delle costruzioni presenti nonché lo sbancamento dei terreni, dovranno tenere conto della presenza di strutture e infrastrutture tecnologiche nonché delle condizioni limitrofe ed opere varie, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressione terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate e viarie poste all'intorno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

In data 04/12/1959 con prot. N. 46515/12336 è stata presentata la domanda di costruzione, sottoposta alla commissione edilizia in data 14/12/1959. In data 03/02/1961 viene rilasciata l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori n. 14 del 1961. In data 14/05/1962 è stato rilasciato il Nulla Osta per l'abitabilità n. 63.

In data 23/01/1962 il Comune di Ancona concede la Licenza di Costruzione n. 11 del 1962 per autorizzare la costruzione del 6° piano, in variante al progetto iniziale. Denunciate alcuna irregolarità viene presentato un nuovo progetto per l'autorizzazione dell'ultimo piano.

In data 06/06/1963 il Comune di Ancona concede la Licenza di Costruzione n. 40 del 1963 per autorizzare la

costruzione del 6° piano, in variante al progetto iniziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si evidenzia una non conformità dello stato dei luoghi con il progetto autorizzato in quanto il locale al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare è attualmente distinto in tre unità abitative e presenta una diversa distribuzione interna.

Nel caso in cui i lotti venissero aggiudicati ad uno stesso soggetto, sarà necessario provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi con la demolizione dei tramezzi che dividono i locali in più unità, e alla demolizione dei tramezzi interni alle unità, non conformi allo stato autorizzato, presente in atti. Di conseguenza sarà necessario presentare anche una variazione catastale. Per le demolizioni si stima un importo pari a circa € 2.500,00. Per la variazione catastale si stima un importo di circa € 600,00, esclusi diritti di segreteria, attualmente pari a € 70,00 per ogni unità immobiliare.

Nel caso in cui i lotti venissero aggiudicati a soggetti distinti, sarà necessario inviare una pratica edilizia del tipo SCIA in sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto, con conseguente variazione catastale. Per la pratica edilizia si stima un costo pari a circa € 1.500,00 per il tecnico incaricato, esclusi oneri e diritti di segreteria da valutare al momento. Per la variazione catastale si stima un importo di circa € 600,00, esclusi oneri e diritti di segreteria, attualmente pari a € 70,00 per ogni unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 712,31

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.433,04

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo medio riportato nei bilanci di gestione ricevuti è riferito all'intera proprietà dell'esecutato ed è pari a € 785,00; parimenti il totale delle spese per l'anno in corso e quello precedente è pari a € 1.567,15. Per ottenere i valori sopra riportati è stata eseguita un'interpolazione lineare sulla base delle superfici commerciali. Qualora i lotti venissero aggiudicati a soggetti diversi, l'amministratore in carica dovrà provvedere ad aggiornare le tabelle millesimali e distinguere il debito per ciascun proprietario. Il costo della modifica delle tabelle millesimali si stima pari a circa € 300,00 a unità immobiliare.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

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)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	27,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	4,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	16,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	4,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1999 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 243, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.13, Cons. 27 MQ

		Superficie catastale 30 mq Rendita € 135,26 Piano T
Dal 14/05/2009 al 08/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 24, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.13, Cons. 27 MQ Superficie catastale 30 mq Rendita € 135,26 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1999 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 243, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.14, Cons. 16 MQ Superficie catastale 20 mq Rendita € 93,38 Piano T
Dal 14/05/2009 al 08/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 243, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.14, Cons. 16 MQ Superficie catastale 20 mq Rendita € 93,38 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	24	2	2	C2	13	27 MQ	30 mq	135,26 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Infatti i tramezzi interni riportati nelle planimetrie catastali sono differenti, in quanto sono presenti due aperture che mettono in comunicazione questa unità immobiliare con l'unità adiacente (sub.3). Per poter procedere alla vendita sarà necessario effettuare una variazione catastale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	243	3	2	C2	14	16 MQ	20 mq	93,38 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Infatti nello stato di fatto si rilevano dei tramezzi e controsoffitti interni non presenti nelle planimetrie catastali, inoltre sono presenti due aperture che mettono in comunicazione questa unità immobiliare con l'unità adiacente (sub.2). Per poter procedere alla vendita sarà necessario effettuare una variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

I locali si presentano in uno stato conservativo discreto, in quanto la saracinesca è bloccata e arrugginita.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

I locali si presentano in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale pertanto le parti comuni sono le seguenti: facciate, strutture portanti, coperture e impianto fognario.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale pertanto le parti comuni sono le seguenti: facciate, strutture portanti, coperture e impianto fognario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio, i solai hanno una struttura portante in laterocemento, così come la copertura piana. La copertura è praticabile per una modesta parte con pavimento in monocottura, per il resto presenta un manto in guaina bituminosa.

Le pareti esterne del fabbricato hanno una finitura ad intonaco e rivestimento in mattoni, mentre il piano terra rivestimento in travertino a taglio di sega; internamente è presente finitura a intonaco civile con tinteggiatura.

La pavimentazione interna è in piastrelle, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e saracinesca in metallo.

L'impianto elettrico è a vista su canaline. Si evidenzia che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. L'impianto idrico e termico sono assenti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio, i solai hanno una struttura portante in laterocemento, così come la copertura piana. La copertura è praticabile per una modesta parte con pavimento in monocottura, per il resto presenta un manto in guaina bituminosa.

Le pareti esterne del fabbricato hanno una finitura ad intonaco e rivestimento in mattoni, mentre il piano terra rivestimento in travertino a taglio di sega; internamente è presente finitura a intonaco civile con tinteggiatura.

La pavimentazione interna è in piastrelle, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e saracinesca in metallo.

L'impianto elettrico è a vista su canaline. Si evidenzia che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. L'impianto idrico e termico sono assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1999 al 08/05/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scoccianti Sandro	16/04/1999	260852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	03/06/1999	10268	6193
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1999 al 08/05/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scoccianti Sandro	16/04/1999	260852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	03/06/1999	10268	6193

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 09/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/09/2008
Reg. gen. 23187 - Reg. part. 5185
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Interessi: € 0,00
Rogante: STACCO ROBERTO
Data: 26/09/2008
N° repertorio: 195578
N° raccolta: 41309
Note: La ditta esecutata al momento dell'iscrizione di cui sopra presentava la seguente ragione sociale:
**** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/09/2008
Reg. gen. 23186 - Reg. part. 5184
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Rogante: STACCO ROBERTO

Note: La ditta esecutata al momento dell'iscrizione di cui sopra presentava la seguente ragione sociale:
**** Omissis ****

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da NGIUZIONE FISCALE (ART. 7 COMMA 2 LEET GG - QUATER D.L. N. 70/2011)

Iscritto a ANCONA il 01/08/2024

Reg. gen. 16968 - Reg. part. 2365

Importo: € 55.949,08

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 27.974,54

Data: 31/07/2024

N° repertorio: 29

N° raccolta: 2024

Note: La formalità non compare nel certificato notarile presente in atti in quanto detto certificato è anteriore alla data dell'ipoteca di cui trattasi.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ANCONA il 20/06/2024

Reg. gen. 14529 - Reg. part. 10475

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore 10 di 13 tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 09/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 30/09/2008

Reg. gen. 23187 - Reg. part. 5185

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Interessi: € 0,00

Rogante: STACCO ROBERTO

Data: 26/09/2008

N° repertorio: 195578

N° raccolta: 41309

Note: La ditta eseguita al momento dell'iscrizione di cui sopra presentava la seguente ragione sociale:
**** Omissis ****

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/09/2008

Reg. gen. 23186 - Reg. part. 5184

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

Spese: € 130.000,00

Rogante: STACCO ROBERTO

Note: La ditta eseguita al momento dell'iscrizione di cui sopra presentava la seguente ragione sociale:
**** Omissis ****

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da NGIUZIONE FISCALE (ART. 7 COMMA 2 LEET GG - QUATER D.L. N. 70/2011)

Iscritto a ANCONA il 01/08/2024

Reg. gen. 16968 - Reg. part. 2365

Importo: € 55.949,08

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 27.974,54

Data: 31/07/2024

N° repertorio: 29

N° raccolta: 2024

Note: La formalità non compare nel certificato notarile presente in atti in quanto detto certificato è anteriore alla data dell'ipoteca di cui trattasi.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ANCONA il 20/06/2024

Reg. gen. 14529 - Reg. part. 10475

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore 10 di 13 tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

L'edificio ricade in zona B del PRG ed è normato dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 34 - CPI 5 ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime

Gli interventi riguardano isolati parte di isolati edifici specificatamente individuati che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente risultano ancora inseriti nel contesto urbano solamente dal punto di vista della continuità planimetrica.

L'intervento prevede il mantenimento del filo continuo esterno dello spiccatto di imposta dell'edificio esistente e ove indicato del filo interno degli spazi scoperti. L'altezza dell'edificio dovrà essere corrispondente all'altezza media degli edifici circostanti.

In alternativa alla conferma della superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona Tessuto Omogeneo potrà essere utilizzato il volume (V) esistente confermando quindi l'indice di fabbricabilità Fondiaria esistente (Ife).

Art 32 - Criteri generali relativi alle zone di tessuto omogeneo urbane a prevalenza residenziale

Le zone tessuto omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da uno a 17 nonché al 19 alla 20 alla 22 alla 24 a 25 nelle tavole di progetto quattro AB in scala uno 5000. Per tali zone oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (normativa funzionale modalità di attuazione, categorie normative e tipi di intervento) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Usi regolati: no i parametri quantitativi (percentuale della SU) eventualmente indicati negli articoli relativi delle singole zone a tessuto omogeneo devono essere rispettate sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso di intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato già utilizzati come usi U 4/1 commercio al dettaglio - U 4/4 pubblico esercizio attrezzature per l'intrattenimento - U 4/6 attrezzature fieristiche - U 4/7 uffici studi professionali - U 4/11 artigianato di servizio - U 4/20 attrezzature culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati punto per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia.

Gli usi U 1/2, U 4/19 e U 5/1 non sono regolati percentualmente possono quindi interessare totalmente singoli edifici punto gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale della zona tessuto omogeneo.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme virgola non si applica per gli immobili sottoposti alle categorie di intervento (restauro) di cui al successivo articolo 34.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

Zone specificatamente individuate (Z.S.I.): nelle varie zone a tessuto omogeneo sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente capo II del presente titolo. In alcune zone a tessuto omogeneo sono inoltre individuate funzioni attualmente insediate non omogenee e caratteri generale della Zona, che il PRG disciplina in maniera specifica, al fine di salvaguardare la razionale permanenza di tali funzioni; la specifica normativa è contenuta in ciascun singolo articolo.

Per la Z.S.I. denominata "Zone artigianali ed industriali esistenti", al fine di mantenere e incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino al massimo del 10% della Su esistente, a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli usi previsti. Quando nella Z.S.I. non sono previsti specifici parametri urbanistici ed edilizi, valgono quelli delle zone a tessuto omogeneo di appartenenza. Fatti salvi i vincoli di natura ambientale nelle ZSI individuati come zone pubbliche di interesse generale di cui al capo II del presente titolo possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale proprio parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, altezze diverse da quelle delle Z.T.O. Di appartenenza fino ad un Max di ml. 20.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, qualora nelle ZTO non fossero indicati indici fondiari di altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U 4/25 (Parcheggi) possono essere applicati, con delibera di consiglio comunale previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, i limiti di densità edilizia e di altezza previsti dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.

Nelle attrezzature pubbliche di cui all'art. 28, previste nel territorio extraurbano, è consentita un'altezza massima pari a 7 ml per le nuove costruzioni sull'atto libro di un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Nelle ZSI terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché nelle Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui all'articolo 29.9, inserite nelle ZTO dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport U 4/17. Il cambio di destinazione è consentito, anche previa demolizione e ricostruzione, con un indice $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ed altezza 11 ml.

Qualsiasi sia la destinazione d'uso attuale, il cambio un nuovo uso U 4 17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso: $B - P1 = 8 \text{ mq/100 mq di Sf}$.

Prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo i soggetti attuatori dovranno comunicare all'Assessorato allo sport il tipo di struttura da installare copia della comunicazione dovrà essere allegata alla domanda di titolo abilitativo.

Modalità di attuazione: nelle zone a tessuto omogeneo il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento e di quel precedente titolo I Capo IV.

Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione Fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino a raggiungimento totale indice.

L'indice di utilizzazione Fondiaria $U_f = U_{fe}$ prescritto in caso di demolizione nuova costruzione, vale quando U_f è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68, in caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto – Piazza go Bassi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presenta forti discontinuità morfologiche.

a) Normativa Funzionale:

Usi Previsti: U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20,, U4/25, 5/1

Usi regolati: $U1/1 = \min 60\% \text{ Su}$.

Per la palestra di Via RAGNINI non si applicano gli usi regolati.

Z.S.I.

- Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

- Indice di utilizzazione fondiaria U_f

(in caso di demolizione e nuova costruzione = U_{fe})

- Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione = pari all'esistente).

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7f

c) Parametri urbanistici e edilizi:

In caso di demolizione nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$

- Altezza massima H = pari all'esistente

- $U_f = U_{fe} + 10\%$ relativamente alla palestra di Via Ragnini

Prescrizioni Geologiche:

• Si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio, etc...) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel DM 11 Marzo 1988 nelle ultime NTC del 14 gennaio 2008;

• Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda;

• eventuali opere di modifica dello stato dei luoghi, quali gli interventi di modifica delle costruzioni presenti nonché lo sbancamento dei terreni, dovranno tenere conto della presenza di strutture e infrastrutture tecnologiche nonché delle condizioni limitrofe ed opere varie, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressione terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate e varie poste all'intorno.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

L'edificio ricade in zona B del PRG ed è normato dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 34 - CPI 5 ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime

Gli interventi riguardano isolati parte di isolati edifici specificatamente individuati che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente risultano ancora inseriti nel contesto urbano solamente dal punto di vista della continuità planimetrica.

L'intervento prevede il mantenimento del filo continuo esterno dello spiccato di imposta dell'edificio esistente e ove indicato del filo interno degli spazi scoperti. L'altezza dell'edificio dovrà essere corrispondente all'altezza media degli edifici circostanti.

In alternativa alla conferma della superficie utile esistente (S_{ue}) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona Tessuto Omogeneo potrà essere utilizzato il volume (V) esistente confermando quindi l'indice di fabbricabilità Fondiaria esistente (I_{fe}).

Art 32 - Criteri generali relativi alle zone di tessuto omogeneo urbane a prevalenza residenziale

Le zone tessuto omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da uno a 17 nonché al 19 alla 20 alla 22 alla 24 a 25 nelle tavole di progetto quattro AB in scala uno 5000. Per tali zone oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (normativa funzionale modalità di attuazione, categorie normative e tipi di intervento) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale.

Usi regolati: no i parametri quantitativi (percentuale della SU) eventualmente indicati negli articoli relativi delle singole zone a tessuto omogeneo devono essere rispettate sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso di intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato già utilizzati come usi U 4/1 commercio al dettaglio - U 4/4 pubblico esercizio attrezzature per l'intrattenimento - U 4/6 attrezzature fieristiche - U 4/7 uffici studi professionali - U 4/11 artigianato di servizio - U 4/20 attrezzature culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati punto per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia.

Gli usi U 1/2, U 4/19 e U 5/1 non sono regolati percentualmente possono quindi interessare totalmente singoli edifici punto gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale della zona tessuto omogeneo.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme virgola non si applica per gli immobili sottoposti alle categorie di intervento (restauro) di cui al successivo articolo 34.

Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati.

Zone specificatamente individuate (Z.S.I.): nelle varie zone a tessuto omogeneo sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente capo II del presente titolo. In alcune zone e tessuto omogeneo sono inoltre individuate funzioni attualmente insediate non omogenee e caratteri generale della Zona, che il PRG disciplina in maniera specifica, al fine di salvaguardare la razionale permanenza di tali funzioni; la specifica normativa è contenuta in ciascun singolo articolo.

Per la Z.S.I. denominata "Zone artigianali ed industriali esistenti", al fine di mantenere di incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino al massimo del 10% della Su esistente, a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli usi previsti. Quando nella Z.S.I. non sono previsti specifici parametri urbanistici ed edilizi, valgono quelli delle zone a tessuto omogeneo di appartenenza. Fatti salvi i vincoli di natura ambientale nelle ZSI individuati come zone pubbliche di interesse generale di cui al capo II del presente titolo possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale proprio parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, altezze diverse da quelle delle Z.T.O. Di appartenenza fino ad un Max di ml. 20.

Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, qualora nelle ZTO non fossero indicati indici fondiari di altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U 4/25 (Parcheggi) possono essere applicati, con delibera di consiglio comunale previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, i limiti di densità edilizia e di altezza previsti dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.

Nelle attrezzature pubbliche di cui all'art. 28, previste nel territorio extraurbano, è consentita un'altezza massima pari a 7 ml per le nuove costruzioni sull'atto libro di un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Nelle ZSI terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché nelle Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui all'articolo 29.9, inserite nelle ZTO dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport U 4/17. Il cambio di destinazione è consentito, anche previa demolizione e ricostruzione, con un indice $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ed altezza 11 ml.

Qualsiasi sia la destinazione d'uso attuale, il cambio un nuovo uso U 4 17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso: $B - P1 = 8 \text{ mq/100 mq di Sf}$.

Prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo i soggetti attuatori dovranno comunicare all'Assessorato allo sport il tipo di struttura da installare copia della comunicazione dovrà essere allegata alla domanda di titolo abilitativo.

Modalità di attuazione: nelle zone a tessuto omogeneo il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento e di quel precedente titolo I Capo IV.

Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione Fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino a raggiungimento totale indice.

L'indice di utilizzazione Fondiaria $U_f = U_{fe}$ prescritto in caso di demolizione nuova costruzione, vale quando U_f

è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68, in caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto – Piazza go Bassi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presenta forti discontinuità morfologiche.

a) Normativa Funzionale:

Usi Previsti: $U1/1$, $U1/2$, $U1/4$, $U4/1$, $U4/2$, $U4/4$, $U4/5$, $U4/7$, $U4/8$, $U4/9$, $U4/11$, $U4/12$, $U4/13$, $U4/14$, $U4/16$, $U4/16bis$, $U4/17$, $U4/18$, $U4/19$, $U4/20$, $U4/25$, $5/1$

Usi regolati: $U1/1 = \min 60\% Su$.

Per la palestra di Via RAGNINI non si applicano gli usi regolati.

Z.S.I.

- Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: $U4/2$, $U4/4$, $U4/5$, $U4/7$, $U4/8$, $U4/9$, $U4/25$

- Indice di utilizzazione fondiaria U_f

(in caso di demolizione e nuova costruzione = U_{fe})

- Altezza massima $H =$ (in caso di demolizione e nuova costruzione = pari all'esistente).

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7f

c) Parametri urbanistici e edilizi:

In caso di demolizione nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$

- Altezza massima $H =$ pari all'esistente

- $U_f = U_{fe} + 10\%$ relativamente alla palestra di Via Ragnini

Prescrizioni Geologiche:

• Si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio, etc...) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel DM 11 Marzo 1988 nelle ultime NTC del 14 gennaio 2008;

• Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda;

• eventuali opere di modifica dello stato dei luoghi, quali gli interventi di modifica delle costruzioni presenti nonché lo sbancamento dei terreni, dovranno tenere conto della presenza di strutture e infrastrutture tecnologiche nonché delle condizioni limitrofe ed opere varie, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressione terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate e varie poste all'intorno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

In data 04/12/1959 con prot. N. 46515/12336 è stata presentata la domanda di costruzione, sottoposta alla commissione edilizia in data 14/12/1959. In data 03/02/1961 viene rilasciata l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori n. 14 del 1961. In data 14/05/1962 è stato rilasciato il Nulla Osta per l'abitabilità n. 63.

In data 23/01/1962 il Comune di Ancona concede la Licenza di Costruzione n. 11 del 1962 per autorizzare la costruzione del 6° piano, in variante al progetto iniziale. Denunciata alcuna irregolarità viene presentato un nuovo progetto per l'autorizzazione dell'ultimo piano.

In data 06/06/1963 il Comune di Ancona concede la Licenza di Costruzione n. 40 del 1963 per autorizzare la costruzione del 6° piano, in variante al progetto iniziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si evidenzia una non conformità dello stato dei luoghi con il progetto autorizzato in quanto i locali al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare sono attualmente distinti in tre unità abitative e presentano una diversa distribuzione interna.

Nel caso in cui i lotti venissero aggiudicati ad uno stesso soggetto, sarà necessario provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi con la demolizione dei tramezzi che dividono i locali in tre unità, e alla demolizione dei tramezzi interni alle unità stesse, non conformi allo stato autorizzato, presente in atti. Di conseguenza sarà necessario presentare anche una variazione catastale. Per le demolizioni si stima un importo pari a circa € 2.500,00. Per la variazione catastale si stima un importo di circa € 600,00, esclusi diritti di segreteria, attualmente pari a € 70,00 per ogni unità immobiliare.

Nel caso in cui i lotti venissero aggiudicati a soggetti distinti, sarà necessario inviare una pratica edilizia del tipo SCIA in sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto, con conseguente variazione catastale. Per la pratica edilizia si stima un costo pari a circa € 1.500,00 per il tecnico incaricato, esclusi diritti di segreteria da valutare al momento. Per la variazione catastale si stima un importo di circa € 600,00, esclusi oneri e diritti di segreteria, attualmente pari a € 70,00 per ogni unità immobiliare.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

In data 04/12/1959 con prot. N. 46515/12336 è stata presentata la domanda di costruzione, sottoposta alla commissione edilizia in data 14/12/1959. In data 03/02/1961 viene rilasciata l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori n. 14 del 1961. In data 14/05/1962 è stato rilasciato il Nulla Osta per l'abitabilità n. 63.

In data 23/01/1962 il Comune di Ancona concede la Licenza di Costruzione n. 11 del 1962 per autorizzare la costruzione del 6° piano, in variante al progetto iniziale. Denunciata alcuna irregolarità viene presentato un nuovo progetto per l'autorizzazione dell'ultimo piano.

In data 06/06/1963 il Comune di Ancona concede la Licenza di Costruzione n. 40 del 1963 per autorizzare la

costruzione del 6° piano, in variante al progetto iniziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si evidenzia una non conformità dello stato dei luoghi con il progetto autorizzato in quanto i locali al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare sono attualmente distinti in tre unità abitative e presentano una diversa distribuzione interna.

Nel caso in cui i lotti venissero aggiudicati ad uno stesso soggetto, sarà necessario provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi con la demolizione dei tramezzi che dividono i locali in tre unità, e alla demolizione dei tramezzi interni alle unità stesse, non conformi allo stato autorizzato, presente in atti. Di conseguenza sarà necessario presentare anche una variazione catastale. Per le demolizioni si stima un importo pari a circa € 2.500,00. Per la variazione catastale si stima un importo di circa € 600,00, esclusi diritti di segreteria, attualmente pari a € 70,00 per ogni unità immobiliare.

Nel caso in cui i lotti venissero aggiudicati a soggetti distinti, sarà necessario inviare una pratica edilizia del tipo SCIA in sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto, con conseguente variazione catastale. Per la pratica edilizia si stima un costo pari a circa € 1.500,00 per il tecnico incaricato, esclusi oneri e diritti di segreteria da valutare al momento. Per la variazione catastale si stima un importo di circa € 600,00, esclusi diritti di segreteria, attualmente pari a € 70,00 per ogni unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39A, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 43,61

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 87,08

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo medio riportato nei bilanci di gestione ricevuti è riferito all'intera proprietà dell'esecutato ed è pari a € 785,00; parimenti il totale delle spese per l'anno in corso e quello precedente è pari a € 1.567,15. Per ottenere i valori sopra riportati è stata eseguita un'interpolazione lineare sulla base delle superfici commerciali. Qualora i lotti venissero aggiudicati a soggetti diversi, l'amministratore in carica dovrà provvedere ad aggiornare le tabelle millesimali e distinguere il debito a ciascun proprietario. Il costo della modifica delle tabelle millesimali si stima pari a € 300,00 a unità immobiliare.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FIORINI 39B, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 29,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 58,03

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo medio riportato nei bilanci di gestione ricevuti è riferito all'intera proprietà dell'esecutato (lotto 1 e 2) ed è pari a € 785,00; parimenti il totale delle spese per l'anno in corso e quello precedente è pari a € 1.567,15. Per ottenere i valori sopra riportati è stata eseguita un'interpolazione lineare sulla base delle superfici commerciali. Qualora i lotti venissero aggiudicati a soggetti diversi, l'amministratore in carica dovrà provvedere ad aggiornare le tabelle millesimali e distinguere il debito a ciascun proprietario. Il costo della modifica delle tabelle millesimali si stima pari a € 300,00 a unità immobiliare.

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.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 41, 39, 43, 43A, piano T
L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato condominiale al piano terra. La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01/09/1967. L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà. Al catasto fabbricati è distinto al foglio 36, mappale 242, sub. 10 (graff. 22), mappale 243, sub. 20 e 21. L'immobile ha un accesso indipendente, si sviluppa interamente al piano terra. Internamente è costituito da un unico ambiente, due servizi igienici e un ripostiglio. Situato in una zona residenziale di Ancona, dista circa 2,6 km dal Municipio. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Buona disponibilità di parcheggi pubblici. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: ANCONA Comune: ANCONA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA Codice di zona: C2 Microzona catastale n.: 6 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 242, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 243/22 - Fg. 36, Part. 243, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 36, Part. 243, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 267.050,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Ancona (AN) - VIA FIORINI 41, 39, 43, 43A, piano T	490,00 mq	545,00 €/mq	€ 267.050,00	100,00%	€ 267.050,00
Valore di stima:					€ 267.050,00

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T
L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato condominiale al piano terra. La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01/09/1967. L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via



Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà. Al catasto fabbricati è distinto al foglio 36, mappale 243, sub. 2. L'immobile ha un accesso indipendente, si sviluppa interamente al piano terra. Internamente è costituito da un unico ambiente. Situato in una zona residenziale di Ancona, dista circa 2,6 km dal Municipio. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Buona disponibilità di parcheggi pubblici. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: ANCONA Comune: ANCONA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA Codice di zona: C2 Microzona catastale n.: 6 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 24, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 16.350,00

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.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T

L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato condominiale al piano terra. La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01/09/1967. L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà. Al catasto fabbricati è distinto al foglio 36, mappale 243, sub. 3. L'immobile ha un accesso indipendente, si sviluppa interamente al piano terra. Internamente è costituito da un unico ambiente nello stato di fatto distinto in due ambienti non comunicanti di cui uno adibito a vetrina e spazio espositivo. Detta distribuzione non è stata autorizzata o rappresentata né a livello urbanistico né a livello catastale, come meglio specificato nei successivi capitoli. Situato in una zona residenziale di Ancona, dista circa 2,6 km dal Municipio. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi. Buona disponibilità di parcheggi pubblici. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: ANCONA Comune: ANCONA Fascia/zona: Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA Codice di zona: C2 Microzona catastale n.: 6 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 243, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 10.900,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Ancona (AN) - VIA FIORINI 39A, piano T	30,00 mq	545,00 €/mq	€ 16.350,00	100,00%	€ 16.350,00
Bene N° 3 - Magazzino Ancona (AN) - VIA FIORINI 39B, piano T	20,00 mq	545,00 €/mq	€ 10.900,00	100,00%	€ 10.900,00
Valore di stima:					€ 27.250,00

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 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldo Giorgia

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 3 Foto (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 4 Ortofoto
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - IPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 29/04/2025)

GIORGIA RINALLO**Architetto**

Tel. 3348963176

Mail: giorgia.rinallo@gmail.com

PEC: giorgia.rinallo@archiworldpec.it

Oggetto: Esecuzione immobiliare procedura n°154/2024.**Relazione integrativa.**

La sottoscritta Giorgia Rinallo, nata ad Ancona il 19/10/1981, regolarmente iscritta all'ordine degli Architetti di Ancona con n° 1227, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura citata in oggetto, nominato il 02/09/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dr. ssa Giuliana Filippello

In data 20/05/2025 il custode Avv. Maltoni fa presente che è pervenuta a conoscenza dello stesso una ordinanza sindacale nella quale si dichiarano inagibili alcuni dei beni pignorati, in particolare il bene n.1, a seguito di un ammaloramento per il quale si chiede di intervenire; pertanto, il G.E. con verbale d'udienza dispone che la scrivente relazioni in merito alle opere necessarie per rendere agibile il bene n.1 evidenziando i costi e l'incidenza sui valori di stima;

In data 16/06/2025 il G.E. specifica la necessità relazionare circa il valore di realizzo del bene.

Come già specificato in perizia a pag. 9, locali versano in evidente stato di abbandono, lo stato di conservazione è mediocre in quanto si rilevano ampie zone di ammaloramento della muratura per umidità di risalita e/o infiltrazioni. Alcune porzioni dei solai sono ammalorate per infiltrazioni provenienti dalla copertura. Dette infiltrazioni hanno generato un indebolimento strutturale con distacco di parti di calcestruzzo e armature arrugginite. Queste criticità si riscontrano anche su alcune travi in cemento armato.

Poiché l'ammaloramento si ripercuote sulle strutture è di fondamentale importanza procedere quanto prima alla loro ricostituzione. Si evidenzia che una porzione del solaio ammalorato è di tipo condominiale, ovvero si configura come lastrico solare ad uso esclusivo, risultando in comune con un condomino esterno alla presente procedura esecutiva.

Detta situazione è già stata considerata in perizia, pertanto **si conferma il valore finale già esposto in perizia** e pari a € 267.050,00 (duecentosessantasettemila e cinquanta euro) costituisce l'effettivo valore di realizzo del bene.

Colgo l'occasione per approfondire e dettagliare gli interventi da effettuare sull'immobile in ottemperanza alle richieste dall'ordinanza sindacale citata dall'avv. Maltoni nell'udienza del 20/05/2025.

Una prima fase richiede l'intervento di una ditta edile per poter "battere" le parti ammalorate e verificare quali parti di travi, solai e pilastri hanno subito un effettivo distaccamento dei copriferro. In altre parole, staccare le parti di calcestruzzo ammalorate così da poterle quantificare con esattezza le porzioni murarie da ricostituire.

In una seconda fase si procede alla pulizia dei ferri dalla ruggine e, ove il ferro risulti compromesso, valutare il ripristino o il rinforzo. Quindi si applica ai ferri un protettivo passivante per prevenire un'ulteriore ossidazione. Infine, si ricostruisce il copriferro con malta strutturale specifica.

GIORGIA RINALLO**Architetto****Tel.** 3348963176**Mail:** giorgia.rinallo@gmail.com**PEC:** giorgia.rinallo@archiworldpec.it

Un'altra parte importante dell'intervento ha l'obiettivo di eliminare le cause che hanno generato il deterioramento delle strutture, ovvero le infiltrazioni.

A questo proposito sarà necessaria un'analisi delle coperture (con drone o con l'utilizzo di specifici dispositivi di sicurezza) per intervenire in quei punti della copertura in cui la guaina è compromessa, procedendo alla ricostituzione della stessa. In fase non è possibile escludere che vada ricostruito l'intero manto di copertura.

Per quanto riguarda invece la porzione di coperture che funge anche da lastrico solare ad uso esclusivo di un condomino estraneo alla procedura, sarà necessario demolire la pavimentazione attuale, demolire il massetto, rimuovere la vecchia guaina, posare la nuova guaina, gettare il nuovo massetto, e quindi procedere alla posa in opera della nuova pavimentazione in gres e relativo battiscopa.

Con osservanza.

Ancona, 20/06/2025

Il CTU
Arch. Giorgia Rinallo
(firmato digitalmente)