

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lamura Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2025 del R.G.E.

promossa da

**CREDITORE**

Codice fiscale:

viale

-MILANO (MI)

**CREDITORE INTERVENUTO**

Codice fiscale:

VIA

60127 - ANCONA (AN)

contro

Codice fiscale:

VIA PERSIANI 13

60127 - ANCONA (AN)



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti .....	15
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	20
CATASTO FABBRICATI FOGLIO 37 PARTICELLA 528 SUB 19 .....	20
DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ISPEZIONI IPOTECARIE .....	29
CATASTO FABBRICATI FOGLIO 37 PARTICELLA 528 SUB 19 .....	29
CERTIFICATO DI ABITABILITA' - DICHIARAZIONE LAVORI ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI ...	49
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	50
Riepilogo bando d'asta .....	55
Lotto Unico .....	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2025 del R.G.E. ....	57
Lotto Unico .....	57

All'udienza del 10/11/2025, il sottoscritto Ing. Lamura Domenico, con studio in Via Redipuglia, 53 - 60122 - Ancona (AN), email domenico.lamura@gmail.com, PEC domenico.lamura@ingpec.eu, Tel. 3332437308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA PERSIANI 13, scala B, interno 3, piano S1-T (Coord. Geografiche: 43.60543964541084, 13.508139427274532)

ASTE  
GIUDIZIARIE  
DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima si trova a Ancona, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro e dalla Stazione ferroviaria centrale, in una zona pianeggiante molto prossima alla stazione di trasporto pubblico locale Conerobus di piazza Ugo Bassi.

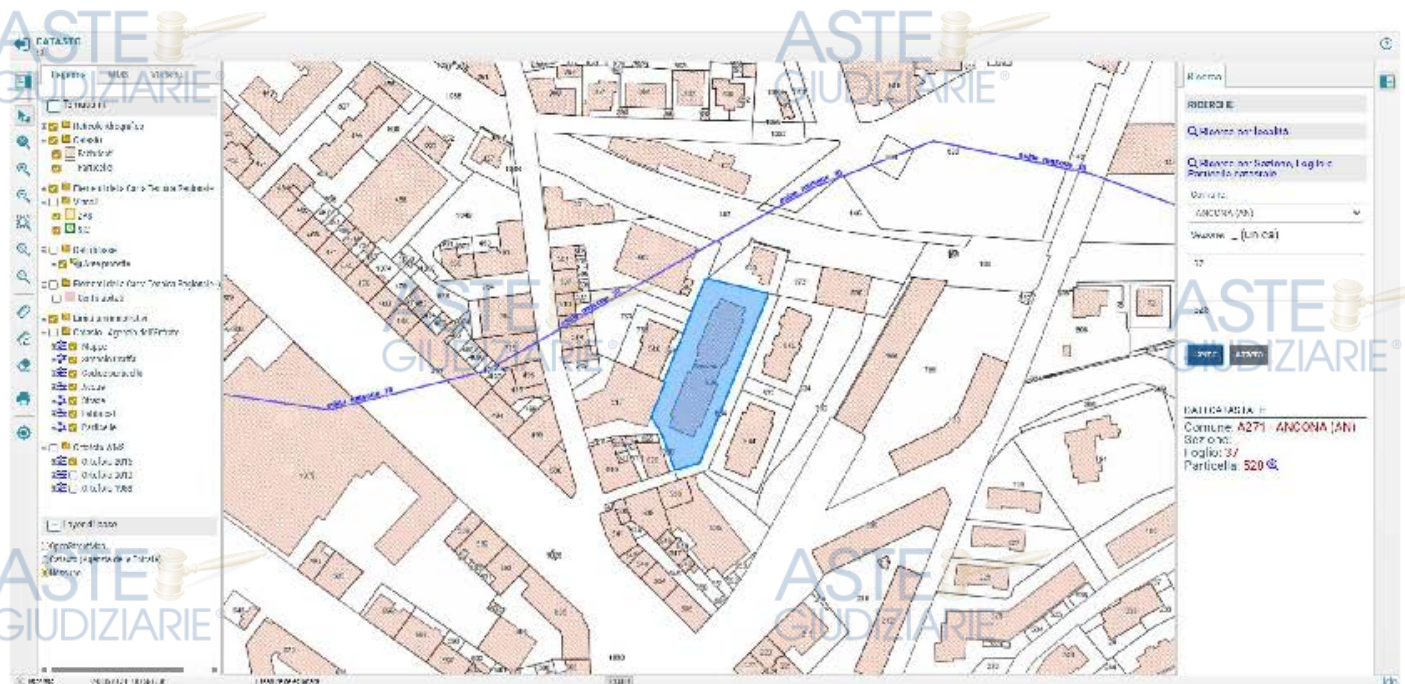
L'edificio è distinto catastalmente al Foglio 37 del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, particella 528, al SUB 19.

All'edificio si arriva attraverso un'area esterna condominiale ampia, gestita a piazzale carrabile e "chiusa" al traffico esterno con una sbarra automatica, che permette il parcheggio ai soli residenti.

Dalle comunicazioni ricevute dall'Amministratore condominiale non esiste una distinzione di posti auto e relativa assegnazione specifica, pertanto l'area a parcheggio esterna è interamente disponibile ai condomini.

Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in ceramica e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno.

I gradini delle scale sono in marmo. I parapetti interni delle scale sono in muratura con corrimano in legno.





## Appartamento

L'appartamento al piano terra rialzato è costituito da un piccolo vano ingresso che permette di accedere frontalmente ad una prima camera singola e a destra con il soggiorno/zona pranzo.

Da tale soggiorno si accede direttamente alla cucina (frontale) e, a destra, con un disimpegno/corridoio ampio che distribuisce alla camera matrimoniale, ad un vano servizi (lavanderia/stireria o altro) e al bagno finestrato.

La zona soggiorno non è finestrata, se non attraverso la zona cucina.

Anche il disimpegno/corridoio (di dimensioni pari quella di un vano vero e proprio) non è finestrato.

Dalla cucina, dal vano servizi e dalle due camere è possibile affacciarsi sul piazzale condominiale, sul lato nord/ovest.

Il disimpegno/corridoio ha ampie dimensioni, ma, non essendo finestrato non può essere destinato ad altre funzioni se non a spazi di passaggio o di servizio all'appartamento.

L'altezza interna è di circa 2.97 m.

Le finiture interne sono ad intonaco tinte.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti anch'essi in ceramica ed è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

I pavimenti, i battenti e i rivestimenti non appaiono in buone condizioni, con locali escoriazioni, rotture e necessità di riprese.

Gli infissi esterni sono in alluminio vetro singolo.

Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura.

Le porte interne sono impiallacciate finto legno e si differenziano a seconda della funzione:

- La porta che divide il soggiorno/pranzo dalla cucina ha anche un sopraluce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso la cucina;
- La porta che divide il disimpegno/corridoio dal piccolo vano servizi anch'essa ha un sopraluce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso il vano servizi;
- la porta del bagno e delle camere è cieca.

L'impianto termico è di tipo autonomo, anche se nella realtà è di fatto dismesso e a testimonianza della proprietaria è stato rimosso da diversi anni.

E' presente uno scaldabagno istantaneo a gas a camera aperta Beretta Fonte 11 AE (il cui anno di costruzione non è noto, ma certamente introdotto sul mercato a partire solo dal 2015), che probabilmente è stato inserito a sostituzione della precedente caldaia per gestire unicamente l'ACS, essendo evidente che le tubazioni del riscaldamento sono scollegate.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA PERSIANI 13, scala B, interno 3, piano S1-T

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]  
VIA PERSIANI 13  
60127 - ANCONA (AN)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

CONFINANTE:

al piano terra con u.i. residenziale sub18/sub35 a SUD e con u.i. residenziale sub20 a EST.  
al piano primo (superiore) con u.i. residenziale sub23  
al piano seminterrato con zona cantine

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,97 m	TERRA RIALZATO
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,05 m	SEMINTERRATO
Cortile CONDOMINIALE A	33,15 mq	33,15 mq	0,30	5,97 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1994 al 23/04/2001	1. FRONTALINI Gino (CF FRNGN139R14A271A) nato a ANCONA (AN) il 14/10/1939 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. FRONTALINI Mario (CF FRNMRA27T20G803B) nato a POLVERIGI (AN) il 20/12/1927 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 528, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano S1-T
Dal 23/04/2001 al 19/02/2007	EL HASANI Mohd Ahmad (CF LHSM62C27Z220T)e) nato in GIORDANIA (EE) il 27/03/1962 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 528, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VAN Rendita € 278,89 Piano S1-T
Dal 19/02/2007 al 29/09/2008	1. PAOLETTI Diego (CF PLTDG171A01A271H) nato a ANCONA (AN) il 01/01/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. SERENELLINI Monia (CF SRNMNO74A70H199G) nata a RAVENNA (RA) il 30/01/1974 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 528, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VAN Rendita € 278,89 Piano S1-T
Dal 29/09/2008 al 09/11/2015	[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a ANCONA (AN) il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 528, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VAN Rendita € 278,89 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 12/05/2026	[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a ANCONA (AN) il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 528, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VAN Superficie catastale 93 mq Rendita € 278,89 Piano S1-T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato
	37	528	19	2	A3	3	4,5 VAN	93 mq	278,89 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato
37	528				ENTE URBANO		ha 0 are 18 ca 30			

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La rappresentazione catastale presenta difformità di modesta entità, che non comportano modifiche nel numero dei locali, nella destinazione d'uso o nella superficie calpestabile. Si possono considerare difformità di minore entità, perché non influenzano di fatto la determinazione della rendita catastale.

Risultano alcune piccole differenze relative alla parete divisoria tra il bagno e la loggia richiusa, leggermente spostata verso quest'ultima (probabilmente per far più posto alla doccia nel bagno).

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto (appartamento e cantina), è mediocre per quanto riguarda le finiture, mentre risulta insufficiente per la parte impiantistica.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni con le altre u.i del condominio sono:

- la scala interna di collegamento ai vari piani dell'edificio per accedere alle singole unità abitative e alle cantine del seminterrato, in comune con le u.i. della SCALA B.
- l'area condominiale esterna, indivisa, in comune con le u.i. della palazzina individuata al foglio 37 particella 528.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Relativamente all'immobile in oggetto non sono presenti servitù.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile è stato realizzato dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI con inizio lavori in data 10/03/1942 e ultimazione dei lavori in data 10/10/1943 come dichiarato dal Direttore dello IACP ing. E. Gidoni e come confermato con Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Ancona in data 20/11/1953.

#### **FONDAZIONI**

Le sue fondazioni sono ben approfondite nel terreno, essendo presente un piano seminterrato che ospita le cantine per le singole u.i..

#### **ESPOSIZIONE**

Il fabbricato è orientato in modo tale che l'u.i. oggetto di stima sia prevalentemente esposta con le finestre a OVEST, con il lato corto (cieco, a NORD. Gli altri due lati a EST e a SUD sono interni e confinanti con altre u.i..

#### **ALTEZZA INTERNA UTILE**

L'altezza interna utile della cantina al piano seminterrato è di circa 2.05 metri (il pavimento non è perfettamente orizzontale dato lo scarso stato manutentivo), mentre per la parte ad abitazione al piano terra rialzato è di circa 3 metri (qualche centimetro inferiore).

#### **STRUTTURE VERTICALI**

L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura o in struttura mista c.a./muratura, come è desumibile per le dimensioni delle murature presenti esternamente ed internamente.

Le strutture verticali, come detto, si desume che siano in muratura con presenza di strutture in c.a. a loro compendio, a definire una struttura probabilmente di tipo misto.

## SOLAI

I solai non sembrano avere problematiche e si desume che siano di tipologia in latero cemento.

## COPERTURA

La copertura è di tipo a padiglione, con tegole alla marsigliese su tutto lo sviluppo della copertura.

Non risultano lavori importanti sulla struttura, eseguiti di recente, né da realizzare.

## PARETI ESTERNE ED INTERNE

Le pareti interne presentano localmente escoriazioni e fenomeni di umidità, anche in connessione allo scarso stato manutentivo. Esse sono presumibilmente in mattoni pieni (per le murature portanti) e in laterizio forato (per le parti interne non portanti).

Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato.

## PAVIMENTAZIONE INTERNA

La pavimentazione interna è realizzata in ceramica, di fattura differente a seconda degli ambienti.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti anch'essi in ceramica ed è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti non appaiono in buone condizioni, con locali escoriazioni, rotture e necessità di riprese.

## INFISSI ESTERNI ED INTERNI

Gli infissi esterni sono in alluminio vetro singolo.

Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura.

Le porte interne sono impiacciate finto legno e si differenziano a seconda della funzione:

- La porta che divide il soggiorno/pranzo dalla cucina ha anche un sopraluce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso la cucina;
- La porta che divide il disimpegno/corridoio dal piccolo vano servizi anch'essa ha un sopraluce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso il vano servizi;
- la porta del bagno e delle camere è cieca.

## SCALE

Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in ceramica e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno.

I gradini delle scale sono in marmo. I parapetti interni delle scale sono in muratura con corrimano in legno.

## IMPIANTI

L'impianto termico è di tipo autonomo, anche se nella realtà è di fatto dismesso e a testimonianza della proprietaria è stato rimosso da diversi anni.

E' presente uno scaldabagno istantaneo a gas a camera aperta Beretta Fonte 11 AE (il cui anno di costruzione non è noto, ma certamente introdotto sul mercato a partire solo dal 2015), che probabilmente è stato inserito a sostituzione della precedente caldaia per gestire unicamente l'ACS, essendo evidente che le tubazioni del riscaldamento sono scollegate.

L'impianto precedente era organizzato con distribuzione centrale e corpi radianti nei singoli vani. La posizione dello scaldabagno, in un box dotato di griglia di areazione, è nella zona soggiorno, la quale però non è dotata di areazione diretta verso l'esterno e pertanto molto pericolosa, per i noti rischi di rilascio di monossido di carbonio, gas letale che, non potendo evacuare correttamente, si può riversare nel vano in casa. Lo scaldabagno a camera aperta preleva l'aria necessaria alla combustione direttamente dal locale in cui si trova. In un vano chiuso, la carenza di ossigeno porta a una combustione incompleta, producendo monossido di carbonio.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## AREE ESTERNE - POSTO AUTO

L'area esterna, dotata di sbarra di ingresso/uscita che ne limita l'accesso ai soli condomini, è indivisa permette la sosta indistinta sull'intera area esterna condominiale. che risulta ampia, gestita a piazzale carrabile e "chiusa" al traffico esterno con una sbarra automatica e che permette il parcheggio ai soli residenti.

Dalle comunicazioni ricevute dall'Amministratore condominiale non esiste una distinzione di posti auto e relativa assegnazione specifica, pertanto l'area a parcheggio esterna è interamente disponibile ai condomini.

## CANTINA

Si accede alla cantina tramite la scala interna condominiale e un corridoio comune. La cantina è in condizioni mediocri, per lo stato di manutenzione del pavimento, delle pareti e degli intonaci.

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI

nelle dotazioni condominiali rientrano le scale interne e i corridoi del seminterrato, oltretutto l'intera area esterna.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore la signora [REDACTED], dal marito [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e dal figlio [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), quest'ultimo disoccupato.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1994 al 01/05/2000	1. FRONTALINI Gino (CF FRNGNI39R14A271A) nato a ANCONA (AN) il 14/10/1939 Diritto di Proprietà per 1/2 2. FRONTALINI Mario (CF FRNMRA27T20G803B) nato a POLVERIGI (AN) il 20/12/1927 Diritto di Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: FRNGNI39R14A271A	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) - VOLTURA N. 78.1/1995</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/08/2001	176413	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/04/2001 al 19/02/2007	EL HASANI Mohd Ahmad nato in GIORDANIA (EE) il 27/03/1962 Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: LHSMDH62C27Z220T	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MASSEI ANDREA	23/04/2001	514	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PI di	26/04/2001	7586	5055
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 19/02/2007 al 29/09/2008	1. PAOLETTI Diego (CF PLTDGI71A01A271H) nato a ANCONA (AN) il 01/01/1971 Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. SERENELLINI Monia (CF SRNMNO74A70H199G) nata a RAVENNA (RA) il 30/01/1974 Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: PLTDGI71A01A271H	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRATICO'	19/02/2007	7907/2413	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PI di	21/02/2007	5098	3063
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/09/2008	[REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a ANCONA (AN) il 24/01/1965 Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		STACCO ROBERTO	29/09/2008	195592/41322	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		REPARTO PI di	01/10/2008	23356	14106
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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

### Iscrizioni

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

Iscritto a ANCONA il 01/10/2008

Reg. gen. 23357 - Reg. part. 5225

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di CHE BANCA! SPA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 80.000,00

Rogante: STACCO ROBERTO

Data: 29/09/2008

N° repertorio: 195593/41323

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Ancona

Iscritto a ANCONA il 13/02/2015

Reg. gen. 1901 - Reg. part. 318

Quota: 1/1

Importo: € 2.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 650,35

Spese: € 1.349,65

Rogante: GIUDICE DI PACE DI ANCONA

Data: 13/11/2013

N° repertorio: 1192/2013

### Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Off. Giud. Corte D'appello Di Ancona

Trascritto a ANCONA il 22/09/2025

Reg. gen. 20559 - Reg. part. 14476

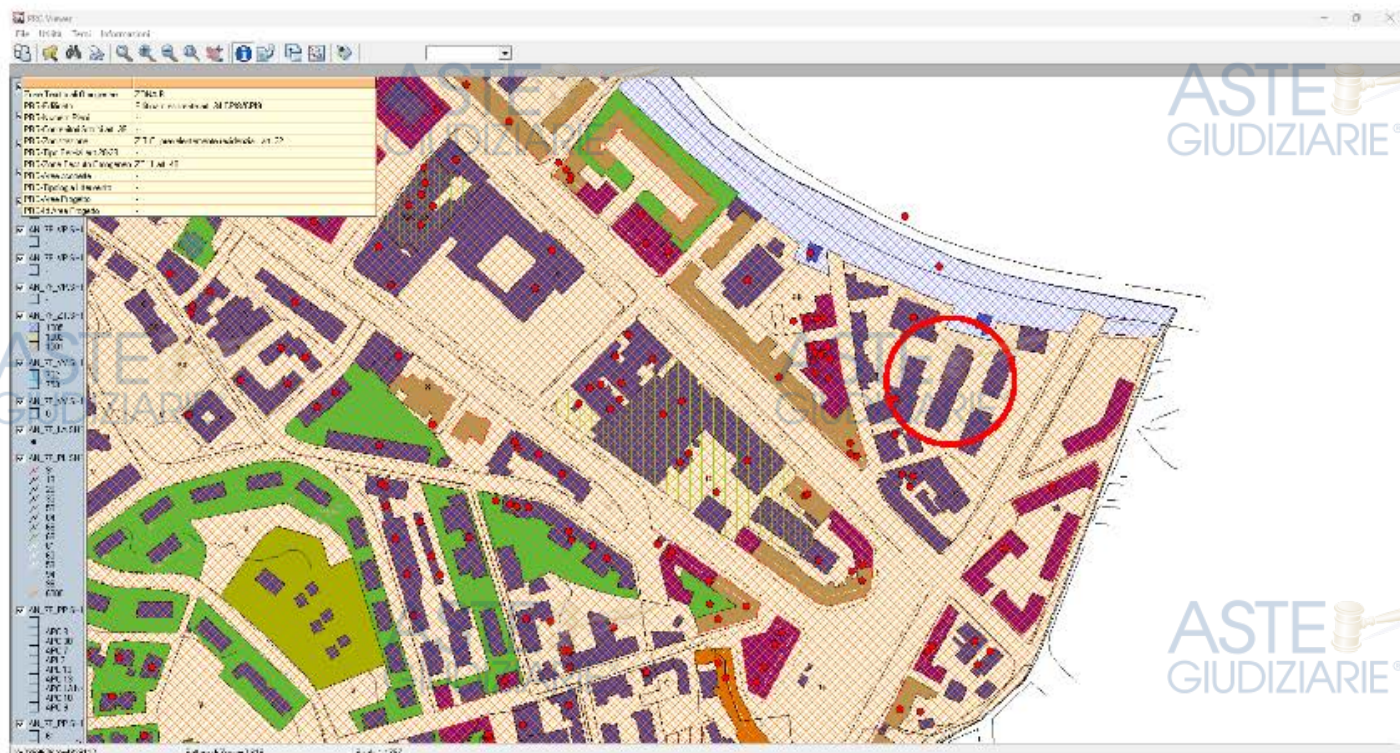
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Piano Regolatore Generale del comune di ANCONA inquadra l'immobile nella zona B, Z.T.O. prevalentemente residenziali (art. 32), quale Edificato esistente (art. 34) CPI8-CPI9, di cui all'art. 49 ZT11 "Corso Carlo Alberto - Piazza Ugo Bassi" delle NTA vigenti.



Estratto dal PRG viewer del PRG vigente del Comune di Ancona

### NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue:

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

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

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, 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.

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7f.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e 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

d) Prescrizioni specifiche: (solo per corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno)

[... omissis... non pertinente]

Z.S.I Zone terziarie e direzionali esistenti [... omissis... non pertinente]

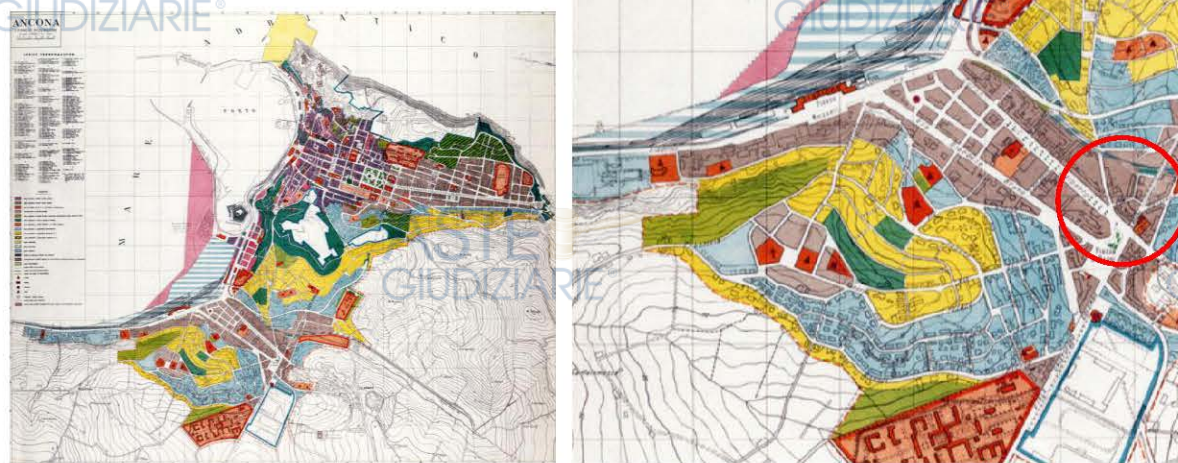
### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Ciò è facilmente desumibile dagli elaborati del PRG del Comune di Ancona e dalla cartografica storica sottostante, l'immobile è stato realizzato nel periodo fine/post-bellico.



Cartografia PRE II GUERRA MONDIALE – 1937 – Rilevamento topografico della città



Cartografia Piano di Ricostruzione (post bellica) 29 Dicembre 1946



Cartografia POST II GUERRA MONDIALE – PIANO REGOLATORE GENERALE – Aerofoto 1957-1971

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ANCONA, con inizio lavori in data 10/03/1942 e ultimazione dei lavori in data 10/10/1943 come dichiarato dal Direttore dello IACP ing. E. Gidoni e come confermato con Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Ancona in data 20/11/1953.

La documentazione è riscontrabile presso gli archivi del Comune di Ancona - Gestione Edilizia Privata, all'interno

della concessione n. 86/1947, postuma rispetto all'esecuzione degli stessi lavori, probabilmente in connessione ai tempi convulsi della guerra e al passaggio alle nuove regolamentazioni intervenute, con rilascio postumo della concessione al fine di regolamentare e iscrivere le opere in numero d'ordine distinto e riscontrabile.

E' stato effettuato un accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Ancona.

Data l'esiguità di documentazione presente, si è proceduto all'accesso agli atti presso gli archivi dell'attuale Ente Regionale per gli Alloggi Popolari.

La documentazione riscontrata è ancor meno ricca e certamente non identifica il bene oggetto di stima.

Esiste un documento che attesta l'abitabilità dell'immobile in data 20/11/2023 a firma del sindaco del Comune di Ancona.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale, pur essendo presenti alcune parti difformi rispetto agli atti autorizzativi presenti.

Si specifica quanto segue in relazione alle autorizzazioni presenti.

- Edificato esistente ante 1967 - Come desumibile dagli elaborati del PRG del Comune di Ancona e dalla cartografica storica sottostante, l'immobile è stato realizzato nel periodo post-bellico.
- Immobile realizzato dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ANCONA, con inizio lavori in data 10/03/1942 e ultimazione dei lavori in data 10/10/1943 come dichiarato dal Direttore dello IACP ing. E. Gidoni
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Ancona in data 20/11/1953.

La documentazione è riscontrabile (seppur misera, per numero complessivo di documenti presenti) presso gli archivi del Comune di Ancona - Gestione Edilizia Privata, all'interno della concessione n. 86/1947, successiva rispetto all'esecuzione degli stessi lavori, probabilmente in connessione ai tempi convulsi del fine-guerra e del post-bellico e al passaggio a nuove regolamentazioni intervenute, con rilascio postumo della concessione al fine di regolamentare e iscrivere le opere in numero d'ordine distinto e riscontrabile.

E' stato effettuato un accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Ancona.

Data l'esiguità di documentazione presente, si è proceduto all'accesso agli atti presso gli archivi dell'attuale Ente Regionale per gli Alloggi Popolari. Qui la documentazione riscontrata è ancor più povera e certamente non identifica il bene oggetto di stima.

L'edificio è stato realizzato nel periodo post bellico, ma esiste un certificato di abitabilità, in virtù del rilascio dello stesso trattandosi di opera realizzata dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ANCONA, con corrispondenza diretta con il Comune di Ancona.

Rispetto a quanto autorizzato, l'appartamento presenta una serie di piccole difformità.

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

Foglio 37 Particella 528 SUB 19

Difformità interne

Piano Terra - appartamento:

- Chiusura delle logge esterne previste nel progetto originario;
- Dalla chiusura delle logge ne sono derivati due nuovi ambienti interni:
  - la nuova cucina sul fronte della sala di ingresso (che originariamente era la cucina)
  - il vano lavanderia sul fronte del vano corridoio/disimpegno (che originariamente era il soggiorno)

rimozione dell'antibagno e delle pareti relative, tanto che il bagno affaccia direttamente sul corridoio disimpegno (che originariamente era il soggiorno)

- Modifica del bagno con allargamento verso la zona della lavanderia (che originariamente era una loggia)

*Tali modifiche comportano la mancanza del rapporto aeroilluminante per la sala/ingresso e per il corridoio/disimpegno, che date le caratteristiche non potranno avere una destinazione atta alla permanenza continuativa delle persone e pertanto dovranno essere destinate a spazi distributivi o di servizio.*

- Spostamento di una parete (per una parte a tutta altezza e per un'altra ad altezza parziale), nel bagno a riquadrare uno spazio maggiore per la doccia, con una sagoma in pianta differente rispetto a quanto autorizzato, con modifiche che non alterano il numero dei vani interni.
- Assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, che, essendo stati modificati a posteriori rispetto al rilascio dell'abitabilità, dovranno essere opportunamente certificati e laddove non sarà possibile dovranno essere modificati e adeguati, pena l'inagibilità dell'immobile.

Occorre innanzitutto osservare che il **rapporto aero-illuminante minimo di 1/8 tra la superficie pavimentata e quella finestrata** è rispettato per le singole camere, mentre **non è rispettato** per la zona soggiorno/zona pranzo e per il vano disimpegno/corridoio, che obbligatoriamente devono "declinare" ad una funzione di passaggio e di spazio distributivo, non destinato ad una permanenza continuativa.

Tale circostanza deriva in particolare dalla modifica riscontrata tra lo stato dei luoghi rispetto al progetto originario (e quindi recepito e autorizzato attraverso la concessione edilizia n. 86 del 1947 dal Comune di Ancona).

In effetti tale progetto originario, se realizzato come autorizzato, prevedeva due logge al posto degli attuali vano cucina e vano servizi.

Ciò consentiva di fatto di ottenere un'illuminazione naturale diretta per i suddetti ambienti (soggiorno/zona pranzo e disimpegno/corridoio) restituendo loro la dignità di spazi vivibili, tanto da definirli in origine, rispettivamente, cucina e soggiorno.

La chiusura delle logge con infissi in alluminio e vetro, avvenuta quasi sicuramente successivamente al titolo abilitativo e successivamente al rilascio dell'abitabilità, costituisce un abuso edilizio, che le ha di fatto trasformate in due nuovi vani interni (cucina e vano servizi), ha comportato la creazione di una nuova volumetria e una modifica della sagoma dell'edificio.

#### **Impianti.**

L'impianto termico, di tipo autonomo, nella realtà è di fatto dismesso (a testimonianza della proprietaria, è stato rimosso da diversi anni).

E' presente uno scaldabagno istantaneo a gas a camera aperta Beretta Fonte 11 AE (il cui anno di costruzione non è noto, ma certamente introdotto sul mercato a partire solo dal 2015), che probabilmente è stato inserito a sostituzione della precedente caldaia per gestire unicamente l'ACS, essendo evidente che le tubazioni del riscaldamento sono scollegate.

L'impianto precedente era organizzato con distribuzione centrale e corpi radianti nei singoli vani. La posizione dello scaldabagno, in un box dotato di griglia di areazione, è nella zona soggiorno, la quale però non è dotata di areazione diretta verso l'esterno e pertanto molto pericolosa, per i noti rischi di rilascio di monossido di carbonio, gas letale che, non potendo evacuare correttamente, si può riversare nel vano in casa. Lo scaldabagno a camera aperta preleva l'aria necessaria alla combustione direttamente dal locale in cui si trova. In un vano chiuso, la carenza di ossigeno porta a una combustione incompleta, producendo monossido di carbonio.

Non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità per gli impianti termici e ACS.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia.

**Non sono state reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici.**

In particolare, si precisa che per gli abusi di cui alla presente unità immobiliare si reputa di dover fare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e precisamente per opere eseguite ai sensi dell'art. 6bis comma 5 - Opere asseverate dopo la fine dei lavori

Per la parte impiantistica sarà necessario agire con nuova pratica autorizzativa, che tenda a certificare gli adeguamenti necessari.

Per le difformità interne sarà da produrre una pratica di SCIA in SANATORIA, per cui occorre corrispondere la sanzione al Comune di Ancona, oltre diritti di segreteria. Un tecnico abilitato dovrà redigere la pratica di sanatoria e i necessari i documenti relativi alla certificazione degli impianti (quelli certificabili).

Per tali procedure si ritiene che sarà necessaria una spesa di circa 4.500 euro.

Sarà necessaria anche un'ulteriore pratica relativa ai lavori necessari per l'adeguamento a norma degli impianti. A seguire dovrà essere presentata SCA finale (Segnalazione Certificata di Agibilità) con i relativi diritti di segreteria, a firma di tecnico abilitato.

Per tali lavori e relative procedure si ritiene necessaria una spesa di circa 6.800 euro.

Inoltre sarà necessario intervenire al ripristino di tutte le parti ammalorate e malfunzionanti che potranno essere previste all'interno della precedente pratica autorizzativa.

Per tali lavori si ritiene necessaria una spesa di circa 3.900 euro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 518,37

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.036,74

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.139,22

L'Amministratore di condominio riferisce che sono stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria relativi al tetto, con quote scadute per l'esecuzione, ma i lavori ancora non iniziati. Riferisce inoltre che attualmente ci sono cause in corso con procedimenti di recupero crediti verso altri due condomini.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA PERSIANI 13, scala B, interno 3, piano S1-T  
L'immobile oggetto di stima si trova a Ancona, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro e dalla Stazione ferroviaria centrale, in una zona pianeggiante molto prossima alla stazione di trasporto pubblico locale Conerobus di piazza Ugo Bassi. L'edificio è distinto catastalmente al Foglio 37 del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, particella 528, al SUB 19.

All'edificio si arriva attraverso un'area esterna condominiale ampia, gestita a piazzale carrabile e "chiusa" al traffico esterno con una sbarra automatica, che permette il parcheggio ai soli residenti.

Dalle comunicazioni ricevute dall'Amministratore condominiale non esiste una distinzione di posti auto e relativa assegnazione specifica, pertanto l'area a parcheggio esterna è interamente disponibile ai condomini. Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in ceramica e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno.

I gradini delle scale sono in marmo. I parapetti interni delle scale sono in muratura con corrimano in legno.

### Appartamento

L'appartamento al piano terra rialzato è costituito da un piccolo vano ingresso che permette di accedere frontalmente ad una prima camera singola e a destra con il soggiorno/zona pranzo. Da tale soggiorno si

accede direttamente alla cucina (frontale) e, a destra, con un disimpegno/corridoio ampio che distribuisce alla camera matrimoniale, ad un vano servizi (lavanderia/stireria o altro) e al bagno finestrato. La zona soggiorno non è finestrata, se non attraverso la zona cucina. Anche il disimpegno/corridoio (di dimensioni pari quella di un vano vero e proprio) non è finestrato. Dalla cucina, dal vano servizi e dalle due camere è possibile affacciarsi sul piazzale condominiale, sul lato nord/ovest. Il disimpegno/corridoio ha ampie dimensioni, ma, non essendo finestrato non può essere destinato ad altre funzioni se non a spazi di passaggio o di servizio all'appartamento. L'altezza interna è di circa 2.97 m. Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato. I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti anch'essi in ceramica ed è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti non appaiono in buone condizioni, con locali escoriazioni, rotture e necessità di riprese. Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole camere è rispettato, mentre non lo è per la zona soggiorno/zona pranzo e per il vano disimpegno/corridoio, che obbligatoriamente devono mantenere una funzione di spazio di passaggio e distributivo, non destinato ad una permanenza continuativa. Tale circostanza deriva in particolare dalla modifica che è stata eseguita rispetto al progetto originario e autorizzato in origine attraverso la concessione edilizia n. 86 del 1947 rilasciata dal Comune di Ancona, all'allora IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). In effetti tale progetto originario, se realizzato come autorizzato, prevedeva due logge al posto degli attuali vano cucina e vano servizi. Ciò consentiva di fatto di ottenere un'illuminazione naturale diretta per tali ambienti (soggiorno/zona pranzo e disimpegno/corridoio) restituendo loro la dignità di spazi vivibili, tanto da definirli in origine, rispettivamente, cucina e soggiorno. La chiusura delle logge con infissi in alluminio e vetro, avvenuta quasi sicuramente successivamente al titolo abilitativo, costituisce un abuso edilizio, in quanto le ha di fatto trasformate in un nuovo vano interno (cucina e vano servizi), ha comportato la creazione di una nuova volumetria e una modifica della sagoma dell'edificio. Pertanto sarebbe stato necessario un atto autorizzativo successivo, non presente agli atti. Altro elemento dello stato dei luoghi che non corrisponde allo stato autorizzato è l'assenza dell'antibagno, previsto correttamente in fase autorizzativa a divisione del bagno dal soggiorno (come definito nel progetto): pertanto proprio tale locale, oggi disimpegno/corridoio, deve essere considerato spazio distributivo con funziona aggiunta di antibagno. L'impianto termico è di tipo autonomo, anche se nella realtà è di fatto dismesso e a testimonianza della proprietaria è stato rimosso da diversi anni. E' presente un scaldabagno istantaneo a gas a camera aperta Beretta Fonte 11 AE (il cui anno di costruzione non è noto, ma certamente introdotto sul mercato a partire solo dal 2015), che probabilmente è stato inserito a sostituzione della precedente caldaia per gestire unicamente l'ACS, essendo evidente che le tubazioni del riscaldamento sono scollegate. L'impianto precedente era organizzato con distribuzione centrale e corpi radianti nei singoli vani. La posizione dello scaldabagno, in un box dotato di griglia di areazione, è nella zona soggiorno, la quale però non è dotata di areazione diretta verso l'esterno e pertanto molto pericolosa, per i noti rischi di rilascio di monossido di carbonio, gas letale che, non potendo evacuare correttamente, si può riversare nel vano in casa. Lo scaldabagno a camera aperta preleva l'aria necessaria alla combustione direttamente dal locale in cui si trova. In un vano chiuso, la carenza di ossigeno porta a una combustione incompleta, producendo monossido di carbonio. Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti. Gli infissi esterni sono in alluminio vetro singolo. Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura. Le porte interne sono impiallacciate finto legno e si differenziano a seconda della funzione: - La porta che divide il soggiorno/pranzo dalla cucina ha anche un sopraluce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso la cucina; - La porta che divide il disimpegno/corridoio dal piccolo vano servizi anch'essa ha un sopraluce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso il vano servizi; - la porta del bagno e delle camere è cieca.

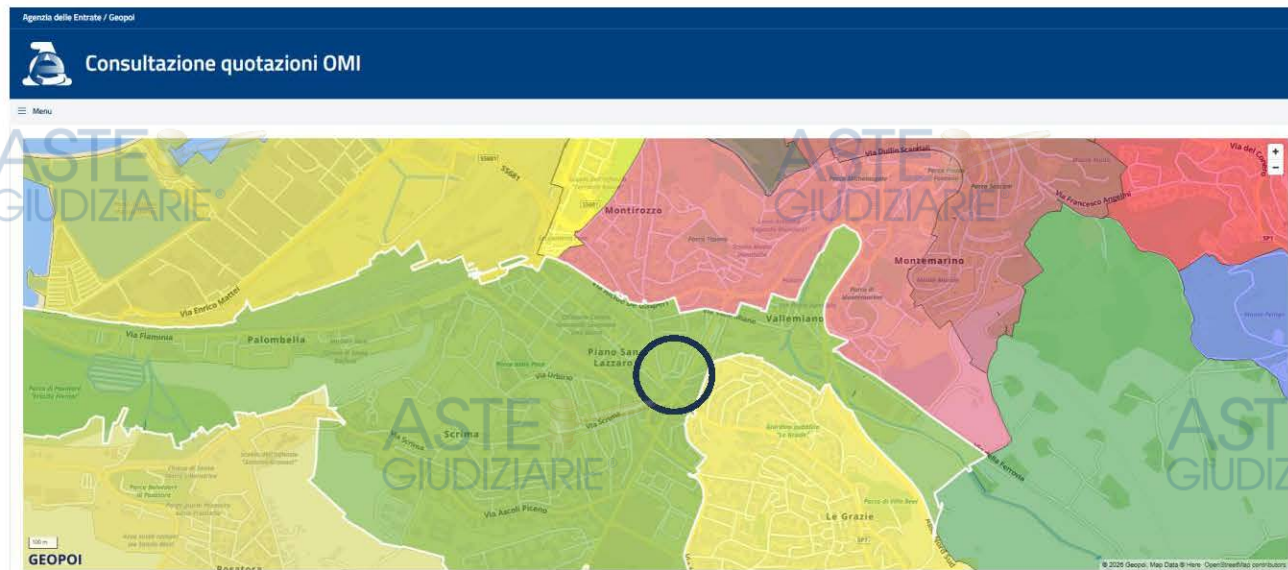
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 528, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 528, Qualità ENTE URBANO

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

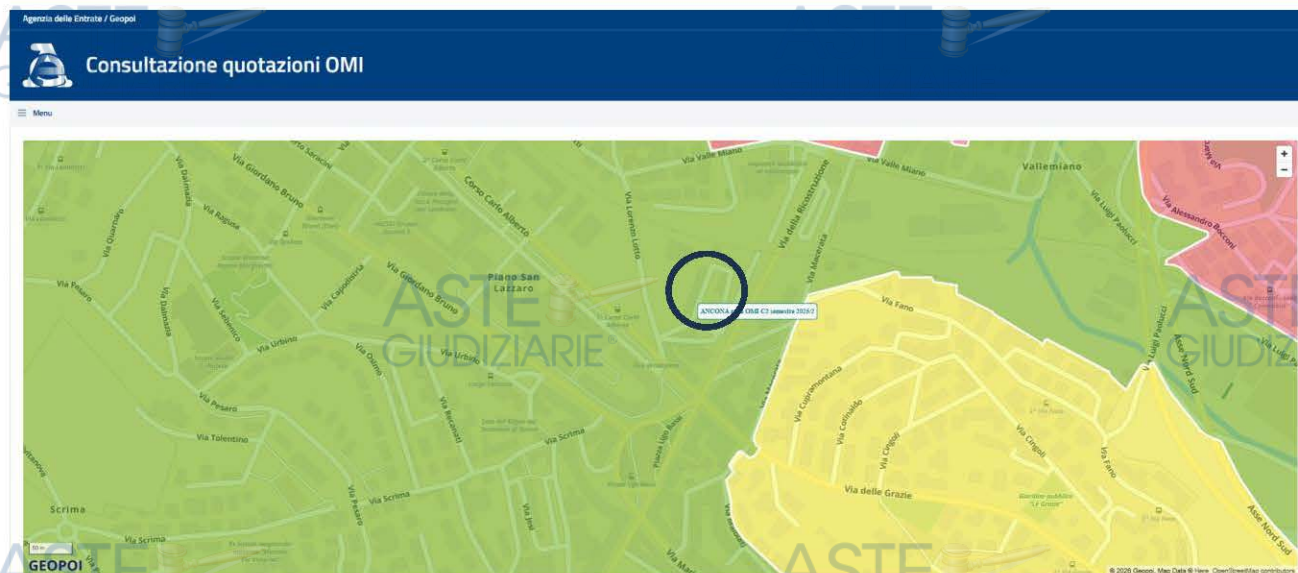
Valore di stima del bene: € 74.696,00

Il valore viene desunto applicando il valore minimo di costo al mq delle abitazioni di tipo economico nella Zona C2 con tipologia di tipo normale, pari a 800,00 euro/mq (valore minimo 800 € e valore massimo 1.000 €), tenuto conto dello stato conservativo dello stesso, dei coefficienti correttivi di stima connessi allo stato di conservazione e del livello di edilizia residenziale riconosciuto, si applicano le correzioni del valore come di seguito indicato.

Di seguito le tabelle ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate dedicato alle zone OMI del territorio urbano del Comune di Ancona.



Estratto da GEPOI - [https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.htm](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.htm)



Estratto da GEPOI - [https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.htm](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.htm)





## Consultazione quotazioni OMI

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA (4271)

Frazione: Centro-stato

Zona: RIONI PIANO SAN LAZZARO, VILLE IMMOBILIARI DELLA SCRIVIA

Codice zona: L2

Destinazione: Immobiliare

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori comprendita (€/mq)		Superficie (L/%)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/%)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1500	6,3	8,2	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	8		L	
Case	NORMALE	410	570	3,0	3,3	L	

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappe fasce OMI



Mappe zona OMI



Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappe fasce OMI



Mappe zona OMI



Estratto di sintesi da GEPOI - [https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/gepoi\\_omi/index.htm](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/gepoi_omi/index.htm)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - VIA PERSIANI 13, scala B, interno 3, piano S1-T	93,37 mq	800,00 €/mq	€ 74.696,00	100,00%	€ 74.696,00
Valore di stima:					€ 74.696,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	6.800,00	€
Altro	3.900,00	€

**Valore finale di stima: € 59.496,00**

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 12/05/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lamura Domenico

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Documentazione catastale
- ✓ Certificato di abitabilità - Dichiarazione lavori Istituto Autonomo per le Case Popolari
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA PERSIANI 13, scala B, interno 3, piano S1-T  
L'immobile oggetto di stima si trova a Ancona, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro e dalla Stazione ferroviaria centrale, in una zona pianeggiante molto prossima alla stazione di trasporto pubblico locale Conerobus di piazza Ugo Bassi. L'edificio è distinto catastalmente al Foglio 37 del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, particella 528, al SUB 19. All'edificio si arriva attraverso un'area esterna condominiale ampia, gestita a piazzale carrabile e "chiusa" al traffico esterno con una sbarra automatica, che permette il parcheggio ai soli residenti. Dalle comunicazioni ricevute dall'Amministratore condominiale non esiste una distinzione di posti auto e relativa assegnazione specifica, pertanto l'area a parcheggio esterna è interamente disponibile ai condomini. Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in ceramica e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno. I gradini delle scale sono in marmo. I parapetti interni delle scale sono in muratura con corrimano in legno. Appartamento L'appartamento al piano terra rialzato è costituito da un piccolo vano ingresso che permette di accedere frontalmente ad una prima camera singola e a destra con il soggiorno/zona pranzo. Da tale soggiorno si accede direttamente alla cucina (frontale) e, a destra, con un disimpegno/corridoio ampio che distribuisce alla camera matrimoniale, ad un vano servizi (lavanderia/stireria o altro) e al bagno finestrato. La zona soggiorno non è finestrata, se non attraverso la zona cucina. Anche il disimpegno/corridoio (di dimensioni pari quella di un vano vero e proprio) non è finestrato. Dalla cucina, dal vano servizi e dalle due camere è possibile affacciarsi sul piazzale condominiale, sul lato nord/ovest. Il disimpegno/corridoio ha ampie dimensioni, ma, non essendo finestrato non può essere destinato ad altre funzioni se non a spazi di passaggio o di servizio all'appartamento. L'altezza interna è di circa 2.97 m. Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato. I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti anch'essi in ceramica ed è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti non appaiono in buone condizioni, con locali escoriazioni, rotture e necessità di riprese. Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole camere è rispettato, mentre non lo è per la zona soggiorno/zona pranzo e per il vano disimpegno/corridoio, che obbligatoriamente devono mantenere una funzione di spazio di passaggio e distributivo, non destinato ad una permanenza continuativa. Tale circostanza deriva in particolare dalla modifica che è stata eseguita rispetto al progetto originario e autorizzato in origine attraverso la concessione edilizia n. 86 del 1947 rilasciata dal Comune di Ancona, all'allora IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). In effetti tale progetto originario, se realizzato come autorizzato, prevedeva due logge al posto degli attuali vano cucina e vano servizi. Ciò consentiva di fatto di ottenere un'illuminazione naturale diretta per tali ambienti (soggiorno/zona pranzo e disimpegno/corridoio) restituendo loro la dignità di spazi vivibili, tanto da definirli in origine, rispettivamente, cucina e soggiorno. La chiusura delle logge con infissi in alluminio e vetro, avvenuta quasi sicuramente successivamente al titolo abilitativo, costituisce un abuso edilizio, in quanto le ha di fatto trasformate in un nuovo vano interno (cucina e vano servizi), ha comportato la creazione di una nuova volumetria e una modifica della sagoma dell'edificio. Pertanto sarebbe stato necessario un atto autorizzativo successivo, non presente agli atti. Altro elemento dello stato dei luoghi che non corrisponde allo stato autorizzato è l'assenza dell'antibagno, previsto correttamente in fase autorizzativa a divisione del bagno dal soggiorno (come definito nel progetto): pertanto proprio tale locale, oggi disimpegno/corridoio, deve essere considerato spazio distributivo con funziona aggiunta di antibagno. L'impianto termico è di tipo autonomo, anche se nella realtà è di fatto dismesso e a testimonianza della proprietaria è stato rimosso da diversi anni. E' presente uno scaldabagno istantaneo a gas a camera aperta Beretta Fonte 11 AE (il cui anno di costruzione non è noto, ma certamente introdotto sul mercato a partire solo dal 2015), che probabilmente è stato inserito a sostituzione della precedente caldaia per gestire unicamente l'ACS, essendo evidente che le tubazioni del riscaldamento



sono scollegate. L'impianto precedente era organizzato con distribuzione centrale e corpi radianti nei singoli vani. La posizione dello scaldabagno, in un box dotato di griglia di areazione, è nella zona soggiorno, la quale però non è dotata di areazione diretta verso l'esterno e pertanto molto pericolosa, per i noti rischi di rilascio di monossido di carbonio, gas letale che, non potendo evacuare correttamente, si può riversare nel vano in casa. Lo scaldabagno a camera aperta preleva l'aria necessaria alla combustione direttamente dal locale in cui si trova. In un vano chiuso, la carenza di ossigeno porta a una combustione incompleta, producendo monossido di carbonio. Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti. Gli infissi esterni sono in alluminio vetro singolo. Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura. Le porte interne sono impiallacciate finto legno e si differenziano a seconda della funzione: - La porta che divide il soggiorno/pranzo dalla cucina ha anche un sopraluce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso la cucina; - La porta che divide il disimpegno/corridoio dal piccolo vano servizi anch'essa ha un sopraluce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso il vano servizi; - la porta del bagno e delle camere è cieca.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 528, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 528, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del comune di ANCONA inquadra l'immobile nella zona B, Z.T.O. prevalentemente residenziali (art. 32), quale Edificato esistente (art. 34) CPI8-CPI9, di cui all'art. 49 ZT11 "Corso Carlo Alberto - Piazza Ugo Bassi" delle NTA vigenti. **NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI** Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue: Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto - Piazza Ugo Bassi" Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presentante forti discontinuità morfologiche a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1, 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. b) Categorie principali di intervento: Come specificato dalla tavola di progetto 7f. c) Parametri urbanistici ed edilizi: In caso di demolizione e 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 d) Prescrizioni specifiche: (solo per corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno) [... omissis... non pertinente] Z.S.I Zone terziarie e direzionali esistenti [... omissis... non pertinente]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - VIA PERSIANI 13, scala B, interno 3, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 528, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 528, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	93,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto (appartamento e cantina), è mediocre per quanto riguarda le finiture e insufficiente per la parte impiantistica.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di stima si trova a Ancona, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro e dalla Stazione ferroviaria centrale, in una zona pianeggiante molto prossima alla stazione di trasporto pubblico locale Conerobus di piazza Ugo Bassi. L'edificio è distinto catastalmente al Foglio 37 del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, particella 528, al SUB 19. All'edificio si arriva attraverso un'area esterna condominiale ampia, gestita a piazzale carrabile e "chiusa" al traffico esterno con una sbarra automatica, che permette il parcheggio ai soli residenti. Dalle comunicazioni ricevute dall'Amministratore condominiale non esiste una distinzione di posti auto e relativa assegnazione specifica, pertanto l'area a parcheggio esterna è interamente disponibile ai condomini. Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in ceramica e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno. I gradini delle scale sono in marmo. I parapetti interni delle scale sono in muratura con corrimano in legno.</p> <p>Appartamento L'appartamento al piano terra rialzato è costituito da un piccolo vano ingresso che permette di accedere frontalmente ad una prima camera singola e a destra con il soggiorno/zona pranzo. Da tale soggiorno si accede direttamente alla cucina (frontale) e, a destra, con un disimpegno/corridoio ampio che distribuisce alla camera matrimoniale, ad un vano servizi (lavanderia/stireria o altro) e al bagno finestrato. La zona soggiorno non è finestrata, se non attraverso la zona cucina. Anche il disimpegno/corridoio (di dimensioni pari quella di un vano vero e proprio) non è finestrato. Dalla cucina, dal vano servizi e dalle due camere è possibile affacciarsi sul piazzale condominiale, sul lato nord/ovest. Il disimpegno/corridoio ha ampie dimensioni, ma, non essendo finestrato non può essere destinato ad altre funzioni se non a spazi di passaggio o di servizio all'appartamento. L'altezza interna è di circa 2,97 m. Le finiture interne sono ad intonaco tintecciato. I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti anch'essi in ceramica ed è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti non appaiono in buone condizioni, con locali escoriazioni, rotture e necessità di riprese. Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole camere è rispettato, mentre non lo è per la zona soggiorno/zona pranzo e per il vano disimpegno/corridoio, che obbligatoriamente devono mantenere una funzione di spazio di passaggio e distributivo, non destinato ad una permanenza continuativa. Tale circostanza deriva in particolare dalla modifica che è stata eseguita rispetto al progetto originario e autorizzato in origine attraverso la concessione edilizia n. 86 del 1947 rilasciata dal Comune di Ancona, all'allora IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). In effetti tale progetto originario, se realizzato come autorizzato, prevedeva due logge al posto degli attuali vano cucina e vano servizi. Ciò consentiva di fatto di ottenere un'illuminazione naturale diretta per tali ambienti (soggiorno/zona pranzo e disimpegno/corridoio) restituendo loro la dignità di spazi vivibili, tanto da definirli in origine, rispettivamente, cucina e soggiorno. La chiusura delle logge con infissi in alluminio e vetro, avvenuta quasi sicuramente successivamente al titolo abilitativo, costituisce un abuso edilizio, in quanto le ha di fatto trasformate in un nuovo vano interno (cucina e vano servizi), ha comportato la creazione di una nuova volumetria e una modifica della sagoma dell'edificio. Pertanto sarebbe stato necessario un atto autorizzativo successivo, non presente agli atti. Altro elemento dello stato dei luoghi che non corrisponde allo stato autorizzato è l'assenza dell'antibagno, previsto correttamente in fase autorizzativa a divisione del bagno dal soggiorno (come definito nel progetto): pertanto proprio tale locale, oggi disimpegno/corridoio, deve essere considerato spazio distributivo con funzione aggiunta di antibagno. L'impianto termico è di tipo autonomo, anche se nella realtà è di fatto dismesso e a testimonianza della proprietaria è stato rimosso da diversi anni. E' presente uno scaldabagno istantaneo a gas a camera aperta Beretta Fonte 11 AE (il cui anno di costruzione non è noto, ma certamente introdotto sul mercato a partire solo dal 2015), che probabilmente è stato inserito a sostituzione della precedente caldaia per gestire unicamente l'ACS, essendo evidente che le tubazioni del riscaldamento sono scollegate. L'impianto precedente era organizzato con distribuzione centrale e corpi radianti nei singoli vani. La posizione dello scaldabagno, in un box dotato di griglia di areazione, è nella zona soggiorno, la quale però non è dotata di</p>		

	<p>areazione diretta verso l'esterno e pertanto molto pericolosa, per i noti rischi di rilascio di monossido di carbonio, gas letale che, non potendo evacuare correttamente, si può riversare nel vano in casa. Lo scaldabagno a camera aperta preleva l'aria necessaria alla combustione direttamente dal locale in cui si trova. In un vano chiuso, la carenza di ossigeno porta a una combustione incompleta, producendo monossido di carbonio. Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti. Gli infissi esterni sono in alluminio vetro singolo. Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura. Le porte interne sono impiacciate finto legno e si differenziano a seconda della funzione: - La porta che divide il soggiorno/pranzo dalla cucina ha anche un soprauce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso la cucina; - La porta che divide il disimpegno/corridoio dal piccolo vano servizi anch'essa ha un soprauce ed è opportunamente vetrata, per permettere alla luce esterna di filtrare nell'ambiente attraverso il vano servizi; - la porta del bagno e delle camere è cieca.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore la signora [REDACTED], dal marito [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] quest'ultimo disoccupato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®