

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vinciarelli Gian Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 243/2024 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	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 243/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

All'udienza del 12/11/2024, il sottoscritto Geom. Vinciarelli Gian Maria, con studio in Via Serraloggia, 18/20 - 60044 - Fabriano (AN), email: vinaud@libero.it, PEC: gianmaria.vinciarelli@geopec.it, Tel. 0732 22978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO N. 116, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.60192384327107, 13.497099560155831)

L'immobile è un'abitazione sita in una zona residenziale della città di Ancona, precisamente nel quartiere denominato Scrima, non lontano dal centro. L'edificio ha accesso indipendente sulla strada di via Ascoli Piceno. Nella zona sono presenti tutti i servizi della città. Tale area, inoltre, è discretamente servita da parcheggi pubblici che costeggiano la strada di via Ascoli Piceno.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO N. 116, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

L'abitazione è stata realizzata nel 1955 su area libera in aderenza a palazzina residenziale. Tale unità immobiliare confina ad ovest con strada di via Ascoli Piceno, a sud con la palazzina residenziale mapp. 373, ad ovest con corte del mapp. 379 mentre a nord con corte comune delle palazzine residenziali mapp.li 372 e 249

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,20 mq	72,20 mq	1	72,20 mq	2,85 m	t
Terrazza	72,20 mq	72,20 mq	0,25	18,05 mq	0,00 m	1
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				95,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1957 al 19/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 373, Sub. 6 Categoria C2 Cl.12 Superficie catastale 45 mq Rendita € 192,90 Piano terra
Dal 11/07/1957 al 19/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 373, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 17 mq Rendita € 299,39 Piano T
Dal 19/01/2005 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1145, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 309,87 Piano terra

Dal 27/09/2005 al 04/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1145, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3 Rendita € 309,87 Piano terra
Dal 04/07/2008 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1145, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 309,87 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	1145	1	2	A3	6	3 vani		309,87 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente, a seguito di ricerche, verifiche e misurazioni, ha riscontrato alcune difformità. Il primo errore riscontrato riguarda il mappale 1145 che al catasto fabbricati risulta diviso in due unità: sub. 1, abitazione con corte oggetto della presente esecuzione e sub. 2, area urbana di mq. 30. Da verifiche eseguite presso il catasto è emerso che la consistenza del mapp. 1145 è interamente identificata nel sub. 1, unità oggetto di compravendita nel 2005 da parte dell'esecutato, mentre l'area urbana (sub.2) risulta un duplicato della corte esclusiva del sub. 1. Tale errore è derivato dal fatto che in origine la corte dell'abitazione era identificata in catasto come area urbana al mapp. 1147. Tale mappale, in seguito di variazione catastale N. AN0005439 del 21/04/2005, doveva essere soppresso ma erroneamente è stato lasciato in atti. In seguito, l'agenzia delle entrate nel 2008, con bonifica di identificativo catastale, trasformava il mapp. 1145 in mapp. 1145 in sub. 1, ed il mapp. 1147 in mapp. 1145 sub. 2. Inoltre, come si evince nella planimetria redatta dal sottoscritto, allegato D, la forma rilevata dell'appartamento presenta imprecisioni grafiche, e alcune altezze non sono correttamente riportate. Per tali motivi, si deve redigere una variazione catastale a correzione della planimetria agli atti, contestualmente sopprimere il mapp. 1145 sub. 2 e quindi sostenere spese tecniche ed amministrative pari ad € 800,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre/scadente stato di conservazione. Come si evince dalla foto allegate, l'appartamento presenta varie lesioni alle strutture, dovute sia dalle infiltrazioni del terrazzo soprastante di proprietà, sia dalla spinta del terreno sulle pareti contro terra. Tali lesioni hanno interessato alcuni pilastri in c.a., travi e parte delle pavimentazioni.

Lo scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo e ha provveduto ad eseguire dei saggi (vedi foto da 16 a 19) sulle parti interessate. Al momento non si riscontrano rischi per la sicurezza, ma si ritiene opportuno eseguire alcune opere di rimozione delle parti ammalorate di cemento, di trattamento dei ferri e riprofilatura con geolite, stuccatura e tinteggiatura finale.

Inoltre nella zona ingresso-cucina va rimossa parte della pavimentazione e conseguente nuova posa in opera. L'esterno dell'edificio si presenta in scadente stato di manutenzione (vedi foto da 12 a 15) con filature e distacchi vari degli intonaci ammalorati.

I costi stimati per l'esecuzione delle opere di riprofilatura delle strutture in cemento armato e ripristino della pavimentazione, ammontano ad € 2.500,00 oltre iva di legge.

Inoltre, nella corte e nella terrazza sono presenti strutture in legno (vedi capitolo conformità edilizia) che vanno smontate e smaltite per costi pari ad € 1.000,00.

PARTI COMUNI

L'immobile non è dotato di parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è stata realizzata nel 1955 con struttura portante parte in cemento armato e parte in muratura, le tamponature esterne sono in muratura. Il solaio del terrazzo che funge da copertura è in laterocemento a travetti tralicciati (tipo "saffi: laterizio con ferri e cemento gettato in opera").

Le pareti interne sono in laterizio forato intonacate e tinteggiate a civile, i soffitti sono stati in parte controsoffittati in cartongesso e i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica, completo di sanitari. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio doppio vetro, alcuni con serrande avvolgibili in p.v.c. e altri con persiane in alluminio.

Soprastante tutta la superficie dell'abitazione c'è un terrazzo che funge da copertura, pavimentato con piastrelle in ceramica e con parapetto in ringhiera metallica e parte in muratura. Il terrazzo si presenta in parte, in cattivo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1955 al 28/09/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ROBERTO FRANCI	09/09/1955	23787	5605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ancona	24/09/1955	6694	5075
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STEFANO SABBATINI	27/09/2005	38676	12724
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	28/09/2005	23199	13103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	28/09/2005	6293	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ANCONA il 28/09/2005
 Reg. gen. 23200 - Reg. part. 6017
 Quota: 1/1
 Importo: € 180.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 90.000,00
 Spese: € 90.000,00
 Percentuale interessi: 7,74 %
 Rogante: SABATIN STEFANO
 Data: 27/09/2005
 N° repertorio: 38677
 N° raccolta: 12725

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 20/02/2023

Reg. gen. 3383 - Reg. part. 2218

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 15/10/2024

Reg. gen. 22083 - Reg. part. 15785

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della nota di iscrizione, di n. 2 note di trascrizioni per pignoramento e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294 x 3 = € 882,00.

NORMATIVA URBANISTICA

CAPO III: NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE

A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale

Le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da 1 a 17, nonché la n. 19, la n. 20, la n. 22, la n. 24 e la n. 25, nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000. 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: i parametri quantitativi (percentuale della Su) eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole Zone a Tessuto Omogeneo, devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso d'intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato, già utilizzati come usi U4/1 Commercio al Dettaglio - U4/4 Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento - U4/6 Attrezzature fieristiche - U4/7 Uffici e Studi Professionali - U4/11 Artigianato di Servizio - U4/20 Attrezzature Culturali, non

viene richiesta l'applicazione degli usi regolati. 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 U4/19 e U5/1 non sono regolati percentualmente e possono quindi interessare totalmente singoli edifici.

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 alla Zona a Tessuto Omogeneo.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico/monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme, non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro) di cui al successivo art.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 e 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 ai caratteri generali 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 ed incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino a un 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 Z.S.I. individuate come Zone Pubbliche e di Interesse generale di cui al Capo II del presente titolo, possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale e previo 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 Z.T.O. non fossero indicati Indici Fondiari ed altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U4/25 (Parcheggi) possono essere applicati, con Delibera di Consiglio Comunale e 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 7,00 ml. per le nuove costruzioni su lotto libero ed un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Nelle Z.S.I. terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché le Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui all'Art.29.9, inserite nelle Z.T.O. dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport (U4/17). 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 al nuovo uso U4/17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso: $B - P1 = 8 \text{ mq/100mq}$ 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 di cui al precedente Titolo I Capo IV.

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

L'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando U_{fe} 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. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati

CPI 8 Ristrutturazione edilizia senza vincoli.

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'inserimento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica. Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente.

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali;
- b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata. Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a Permesso a Costruire.

CPI 9 Demolizione e nuova costruzione

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione. Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai parametri e dalle prescrizioni riportati nella normativa delle Zone a Tessuto Omogeneo.

Sono inoltre da comprendere nella Categoria principale d'intervento gli ampliamenti di edifici esistenti (per ampliamento si intende l'ulteriore nuova costruzione in senso orizzontale o verticale relativa ad abitazioni o vani in un fabbricato già esistente) che eccedono la configurazione planialtimetrica dell'edificio stesso.

Per tali interventi la conferma dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Ufe) è relativa ai casi in cui tale indice sia superiore a quello generalmente prescritto per le nuove costruzioni;

se non si verificasse tale condizione l'indice di riferimento è appunto quello prescritto per le nuove costruzioni. In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife). I suddetti interventi di nuova costruzione sono assoggettati a richiesta di titolo abilitativo.

Art. 35 - Categorie principali di intervento nelle aree scoperte

Area a verde privato da mantenere o costituire. CPA1

Gli interventi riguardano le aree a verde privato degli insediamenti urbani e le aree inedificate limitrofe, aventi caratteristiche complessive di omogeneità ambientale. Per tali aree sono previsti i seguenti interventi:

- nelle zone a tessuto omogeneo nelle quali non sono previsti interventi di nuova edificazione, dovrà essere conservato il rapporto di copertura Q degli edifici esistenti, garantendo il mantenimento e la cura delle essenze arboree esistenti e in caso di degrado o abbandono, la messa a dimora di nuove essenze con modalità conformi alle indicazioni di cui al precedente art.13;
- nelle restanti zone tessuto omogeneo gli interventi sono disciplinati dai parametri urbanistici ed edilizi delle stesse, riducendo l'indice di utilizzazione fondiaria U_f previsto del 50%, limitando il rapporto di copertura Q massimo per i singoli lotti al 30% e riducendo di ml. 3,00 l'altezza massima prevista. Dette riduzioni valgono fino a consentire comunque un indice minimo $U_f = 0,30$ e altezza fino a 7,00 ml., così da consentire le volumetrie minime in grado di giustificare l'intervento.

Art. 53 - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con edifici isolati disposti secondo i tracciati viari.

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, U5/1

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nelle tavole di progetto 7F e 7G.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,90 \text{ mq/mq}$.

- Altezza massima $H = 14,00 \text{ ml}$.

d) Prescrizioni specifiche:

1) L'area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Seppilli, Bornaccini potrà essere edificata per le destinazioni consentite rispettando, oltre ai parametri prescritti, anche un rapporto di copertura Q massimo pari al 20%.

2) Per gli immobili siti in via Ciavarini, 7 al Fg. 43 mapp. 186 valgono le seguenti prescrizioni:

- Modalità di attuazione:

permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78)

- La convenzione prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti,

per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori.

- Nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero o in subordine Permesso di Costruire Convenzionato.

- Il Piano di Recupero/ Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione potrà prevederne la monetizzazione.

Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss.mm. ii.

- gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso.

- Nel caso di una trasformazione prevalentemente non residenziale la trasformazione dell'area dovrà essere subordinata ad uno studio di dettaglio sulla viabilità di accesso/uscita dal lotto che preveda interventi in grado di garantire la sostenibilità dei flussi di traffico incrementati dalle nuove funzioni previste dalla ZTO residenziale di appartenenza.

- Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del "Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale", in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii.

- Prescrizioni Screening VAS:

- nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO2 e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti. (Prescr. ARPAM-ASUR)

- Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e .m.i.) e in caso di

presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08. (prescr. ASUR)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza edilizia n. 100 del 06/10/1956;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 018 del 18/02/2005;
- D.I.A. prot. n. 16527 del 23/02/2005;
- procedimento di certificazione di agibilità n. 64916 del 14/07/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente, a seguito di rilievi e misurazioni, ha riscontrato vari differenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto depositate sia nella licenza del 1957, sia nella sanatoria del 2004, (vedi sovrapposizioni allegato "D"). Per tali motivi, lo scrivente si è recato presso gli uffici comunali ed ha verificato tali incongruenze con il funzionario comunale dell'ufficio tecnico di Ancona. A seguito dell'incontro, i tecnici comunali considerano l'immobile conforme e attribuiscono le relative difformità ad errori materiali di imprecisione grafica. L'immobile presenta le caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione e quindi non è mai stato modificato negli anni. Inoltre, la superficie, il volume e le altezze rilevate in loco, corrispondono a quelle delle planimetrie progettuali depositate in comune.

Infine, nelle parti esterne dell'immobile, corte e terrazza, sono state montate abusivamente delle tettoie in legno. Questi manufatti sono in cattivo stato di manutenzione e alcuni sono ancorati alla struttura dell'abitazione in modo precario: vanno pertanto rimossi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 ASCOLI PICENO N. 116, piano T-1

L'immobile è un'abitazione sita in una zona residenziale della città di Ancona, precisamente nel quartiere denominato Scrima non lontano dal centro. L'edificio ha accesso indipendente sulla strada di via Ascoli Piceno. Nella zona sono presenti tutti i servizi della città. Tale area, inoltre, è discretamente servita da parcheggi pubblici che costeggiano la strada di via Ascoli Piceno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1145, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 63.500,00.

Il probabile valore di mercato dei fabbricati viene determinato mediante procedimento comparativo con immobili simili della zona. Considerato lo stato di manutenzione, viene attribuito all'appartamento il valore di 750 €/mq che moltiplicato per la superficie convenzionale di 95,65 mq si ha un valore di € 71.737,00 (750,00 x 95,65).

Lo scrivente ha proceduto anche alla valutazione dell'immobile con il metodo della capitalizzazione del reddito. Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i).

Considerando la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma:

$$V=R/i$$

Dove:

-V =valore del bene da stimare

-R =reddito costante

-i =saggio di capitalizzazione

per cui con un canone di affitto pari a € 400,00 al mese x 12 mesi = € 4.800,00 (valore annuo).

All'importo di € 4.800,00 vengono decurtate le spese pari al 20%, quindi 4.800,00-20%= 3.840,00.

$$V=3.840,00/6\%= € 64.000,00.$$

CONCLUSIONI

Dei due importi ottenuti applicando le diverse metodologie di stima si esegue la media aritmetica dei valori:

$$(71.730,00+64.000,00) / 2 = 67.868,50 €$$

Al prezzo di 67.868,50 si decurtano le spese catastali, spese per le opere edili di ripristino e spese per la cancellazione delle note: 800+3.500+882= € 4.182,00 quindi 67.868,50-4.182 = € 63.686,50 che si arrotonda ad € 63.500,00 (euro sessantatremilacinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO N. 116, piano T-1	95,65 mq	663,88 €/mq	€ 63.500,00	100,00%	€ 63.500,00
Valore di stima:					€ 63.500,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vinciarelli Gian Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "A" - PRG (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato "B" - provenienza (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "C" - Ispezioni (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato "D" - concessioni+agibilita' (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato "E" - catastale (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "F" - a.p.e. (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato "G" - Doc. Fotografica (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "H" - verbali+ricevute (Aggiornamento al 30/01/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO N. 116, piano T-1

L'immobile è un'abitazione sita in una zona residenziale della città di Ancona, precisamente nel quartiere denominato Scrima non lontano dal centro. L'edificio ha accesso indipendente sulla strada di via Ascoli Piceno. Nella zona sono presenti tutti i servizi della città. In tale area, inoltre, è discretamente servita da parcheggi pubblici che costeggiano la strada di via Ascoli Piceno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1145, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: CAPO III: NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale Le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da 1 a 17, nonché la n. 19, la n. 20, la n. 22, la n. 24 e la n. 25, nelle tavole di progetto 4A-B, in scala 1:5.000. 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: i parametri quantitativi (percentuale della Su) eventualmente indicati negli articoli relativi alle singole Zone a Tessuto Omogeneo, devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo. In caso d'intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato, già utilizzati come usi U4/1 Commercio al Dettaglio - U4/4 Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento - U4/6 Attrezzature fieristiche - U4/7 Uffici e Studi Professionali - U4/11 Artigianato di Servizio - U4/20 Attrezzature Culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati. 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 U4/19 e U5/1 non sono regolati percentualmente e possono quindi interessare totalmente singoli edifici. 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 alla Zona a Tessuto Omogeneo. Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico/monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme, non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro) di cui al successivo art.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 e 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 ai caratteri generali 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 ed incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino a un 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 Z.S.I. individuate come Zone Pubbliche e di Interesse generale di cui al Capo II del presente titolo, possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale e previo 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 Z.T.O. non fossero indicati Indici Fondiari ed

altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U4/25 (Parcheggi) possono essere applicati, con Delibera di Consiglio Comunale e 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 7,00 ml. per le nuove costruzioni su lotto libero ed un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione. Nelle Z.S.I. terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché le Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui all'Art.29.9, inserite nelle Z.T.O. dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport (U4/17). 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 al nuovo uso U4/17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso: $B - P1 = 8 \text{ mq/100mq}$ 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 di cui al precedente Titolo I Capo IV. Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione fondiaria U_f prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice. L'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ prescritto in caso di demolizione e nuova costruzione, vale quando U_{fe} 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. 34 - Categorie principali di intervento negli isolati CPI 8 Ristrutturazione edilizia senza vincoli. Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'inserimento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planialtimetrica. Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le opere necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere il mantenimento di almeno il 50% della volumetria esistente. Il tipo principale di intervento prevede: a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali; b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata. Di norma non è ammesso l'aumento di superficie utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (S_{ue}) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (I_{fe}). Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a Permesso a Costruire. CPI 9 Demolizione e nuova costruzione Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati con la stessa simbologia grafica della categoria principale CPI8, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione. Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai parametri e dalle prescrizioni riportati nella normativa delle Zone a Tessuto Omogeneo. Sono inoltre da comprendere nella Categoria principale d'intervento gli ampliamenti di edifici esistenti (per ampliamento si intende l'ulteriore nuova costruzione in senso orizzontale o verticale relativa ad abitazioni o vani in un fabbricato già esistente) che eccedono la configurazione planialtimetrica dell'edificio stesso. Per tali interventi la conferma dell'indice di Utilizzazione fondiaria (U_{fe}) è relativa ai casi in cui tale indice sia superiore a quello generalmente prescritto per le nuove costruzioni; se non si verificasse tale condizione l'indice di riferimento è appunto quello prescritto per le nuove costruzioni. In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (S_{ue}) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente,

confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (I_{fe}). I suddetti interventi di nuova costruzione sono assoggettati a richiesta di titolo abilitativo. Art. 35 - Categorie principali di intervento nelle aree scoperte Area a verde privato da mantenere o costituire. CPA1 Gli interventi riguardano le aree a verde privato degli insediamenti urbani e le aree inedificate limitrofe, aventi caratteristiche complessive di omogeneità ambientale. Per tali aree sono previsti i seguenti interventi: •?nelle zone a tessuto omogeneo nelle quali non sono previsti interventi di nuova edificazione, dovrà essere conservato il rapporto di copertura Q degli edifici esistenti, garantendo il mantenimento e la cura delle essenze arboree esistenti e in caso di degrado o abbandono, la messa a dimora di nuove essenze con modalità conformi alle indicazioni di cui al precedente art.13; •?nelle restanti zone tessuto omogeneo gli interventi sono disciplinati dai parametri urbanistici ed edilizi delle stesse, riducendo l'indice di utilizzazione fondiaria U_f previsto del 50%, limitando il rapporto di copertura Q massimo per i singoli lotti al 30% e riducendo di ml. 3,00 l'altezza massima prevista. Dette riduzioni valgono fino a consentire comunque un indice minimo U_f = 0,30 e altezza fino a 7,00 ml., così da consentire le volumetrie minime in grado di giustificare l'intervento. Art. 53 - ZT15 "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B)" Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da alte densità edilizie e con edifici isolati disposti secondo i tracciati viari. 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, U5/1 b) Categorie principali di intervento: Come specificato nelle tavole di progetto 7F e 7G. c) Parametri urbanistici ed edilizi: In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero: - Indice di Utilizzazione fondiaria U_f = 0,90 mq/mq. - Altezza massima H = 14,00 ml. d) Prescrizioni specifiche: 1) L'area compresa tra le Vie Gigli, Moroder, Seppilli, Bornaccini potrà essere edificata per le destinazioni consentite rispettando, oltre ai parametri prescritti, anche un rapporto di copertura Q massimo pari al 20%. 2) Per gli immobili siti in via Ciavarini, 7 al Fg. 43 mapp. 186 valgono le seguenti prescrizioni: - Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28-bis del DPR 380/2011 o in alternativa Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78) - La convenzione prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato/Piano di Recupero dovrà disciplinare anche l'eventuale realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area alle reti pubbliche dei sotto-servizi esistenti, per rimuovere le interferenze e per l'estensione delle reti, che dovranno essere approvate dai rispettivi Enti gestori. - Nel caso di intervento di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 esteso a tutti gli immobili dell'area (sostituzione del tessuto edilizio esistente) così come perimetrata nelle tavole di PRG, la modalità di intervento è il Piano di Recupero o in subordine Permesso di Costruire Convenzionato. - Il Piano di Recupero/ Permesso di Costruire Convenzionato dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. La quota di standard relativa alle attrezzature di interesse comune ed istruzione potrà essere monetizzata e solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire anche le altre categorie di standard la convenzione di attuazione potrà prevederne la monetizzazione. Il relativo importo è determinato sulla base di quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2009 e ss.mm. ii. - gli interventi sono assoggettati al versamento una tantum del contributo straordinario di costruzione istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. D/ter del D.P.R. 380/2001 ed è versato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo secondo i criteri e modalità vigenti al momento del rilascio stesso. - Nel caso di una trasformazione prevalentemente non residenziale la trasformazione dell'area dovrà essere subordinata ad uno studio di dettaglio sulla viabilità di accesso/uscita dal lotto che preveda interventi in grado di garantire la sostenibilità dei flussi di traffico incrementati dalle nuove funzioni previste dalla ZTO residenziale di appartenenza. - Per quanto attiene agli interventi sul verde urbano questi sono regolamentati dalle disposizioni del "Regolamento Comunale del Verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale", in assenza del quale, come disposto dalla L.R. n.6/2005 art. 20 comma 6 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nello schema di regolamento del verde urbano adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 603 del 22/07/2015 e ss.mm. ii. - Prescrizioni Screening VAS: - nei progetti degli interventi si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive individuando le essenze più idonee ai fini dell'attenuazione delle emissioni di CO₂ e del particolato atmosferico, preferendo quelle aventi minor potenziale di formazione dell'ozono e produttrici di pollini meno allergizzanti.

(Prescr. ARPAM-ASUR) - Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare la caratterizzazione del suolo e l'eventuale bonifica laddove necessaria (ai sensi del D. Lgs. 152/06 e .m.i.) e in caso di presenza di amianto il rispetto del D.M. 6/9/94 e D. Lgs. 81/08. (prescr. ASUR)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 243/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA ASCOLI PICENO N. 116, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1145, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	95,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre/scadente stato di conservazione. Come si evince dalla foto allegate, l'appartamento presenta varie lesioni alle strutture, dovute sia dalle infiltrazioni del terrazzo soprastante di proprietà, sia dalla spinta del terreno sulle pareti contro terra. Tali lesioni hanno interessato alcuni pilastri in c.a., travi e parte delle pavimentazioni. Lo scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo e ha provveduto ad eseguire dei saggi (vedi foto da 16 a 19) sulle parti interessate. Al momento non si riscontrano rischi per la sicurezza, ma si ritiene opportuno eseguire alcune opere di rimozione delle parti ammalorate di cemento, di trattamento dei ferri e riprofilatura con geolite, stuccatura e tinteggiatura finale. Inoltre nella zona ingresso-cucina varimossa parte della pavimentazione e conseguente nuova posa in opera. L'esterno dell'edificio si presenta in scadente stato di manutenzione (vedi foto da 12 a 15) con filature e distacchi vari degli intonaci ammalorati. I costi stimati per l'esecuzione delle opere di riprofilatura delle strutture in cemento armato e ripristino della pavimentazione ammontano ad € 2.500,00 oltre iva di legge. Inoltre, nella corte e nella terrazza sono presenti strutture in legno (vedi capitolo conformità edilizia) che vanno smontate e smaltite per costi pari ad € 1.000,00.		
Descrizione:	L'immobile è un'abitazione sita in una zona residenziale della città di Ancona, precisamente nel quartiere denominato Scrima non lontano dal centro. L'edificio ha accesso indipendente sulla strada di via Ascoli Piceno. Nella zona sono presenti tutti i servizi della città. In tale area, inoltre, è discretamente servita da parcheggi pubblici che costeggiano la strada di via Ascoli Piceno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutatore [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a ANCONA il 28/09/2005

Reg. gen. 23200 - Reg. part. 6017

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 90.000,00

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: SABBATIN STEFANO

Data: 27/09/2005

N° repertorio: 38677

N° raccolta: 12725

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 20/02/2023

Reg. gen. 3383 - Reg. part. 2218

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 15/10/2024

Reg. gen. 22083 - Reg. part. 15785

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente