

## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lamura Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazzale Camerino N. 2, edificio 1, piano 1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 1, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 2, piano 2 .....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17

Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
<b>Lotto 1.....</b>	<b>29</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>31</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>32</b>
Riepilogo bando d'asta .....	34
<b>Lotto 1.....</b>	<b>34</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>36</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>37</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 253/2024 del R.G.E.....	38
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 82.620,00 .....</b>	<b>38</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 100.620,00 .....</b>	<b>39</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 67.500,00 .....</b>	<b>40</b>

## INCARICO

All'udienza del 08/01/2025, 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. e in data 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazzale Camerino N. 2, edificio 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.602553195436236, 13.498998986218393)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.595058, 13.513682)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 2, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.595058, 13.513682)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZALE CAMERINO N. 2, EDIFICIO 1, PIANO 1**

#### DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova ad Ancona, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro storico e insiste su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, piazzale Camerino.

L'edificio è distinto catastalmente al Foglio 38 del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, particella 264. La presente u.i. è distinta come sub 5.

Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in marmittoni e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno. I parapetti interni sono in muratura con corrimano in marmo.

#### Appartamento

L'appartamento al piano primo è costituito da un ingresso con soggiorno ampio, direttamente collegato con la cucina, con un bagno e un disimpegno/corridoio che introduce alle due camere (una camera matrimoniale e una camera doppia).

Dalla zona soggiorno è possibile affacciarsi sulla strada di ingresso, con porta finestra che dà su balcone privato.

La camera matrimoniale ha un bagno privato di dimensioni dignitose, con servizi e zona doccia. Inoltre è dotata di un'ampia cabina armadio e di un balcone, che affaccia sul retro dell'edificio, a sud.

La camera doppia affaccia (tramite una ampia finestra) sul fronte dell'edificio, a nord.

E' inoltre presente un ripostiglio, posizionato tra le due camere, frontalmente all'accesso dalla zona giorno.

L'altezza interna è di 3.19 m, e inferiori laddove presenti parti di controsoffitto (nel corridoio e nella sala).

Le finiture interne sono ad intonaco tinte.

I pavimenti si distinguono tra zona giorno e zona notte:

- Nella zona giorno sono presenti pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres.

- Nella zona notte il pavimento è in parquet, con battiscopa in legno. Il bagno in camera ha pavimento e rivestimento in resina.

I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in buone condizioni.

Le porte interne sono impiallacciate bianche.

Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole stanze è rispettato.

L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata sul piano all'esterno nel balcone retrostante e corpi radianti in alluminio all'interno.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le relative dichiarazioni di conformità. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, con finitura interna a legno e esterna color bianco. Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura.

#### Soffitta

Essa è sita al piano terzo, con ingresso da un corridoio comune, cui si accede dalle scale condominiali.

La soffitta è costituita da un primo vano che ha un'altezza che varia da un minimo di H=1.14 m a un massimo di H= 2.58 m, da cui si accede a un secondo piccolo vano, con un'altezza variabile da H=1.14 m a H= 1.68 m.

Sul primo vano è presente un finestrotto, mentre sul secondo è presente una presa d'aria a tetto.

È stato realizzato di recente un cavedio in cartongesso, non si sa per quale tipo di impianto che viene dal piano sottostante. Gli impianti elettrici nella soffitta sono stati realizzati a vista e sono di recente fattura, ma non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità.

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale risulta essere pari a circa:

- 111 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (balconi) per circa 7 mq, al piano primo

Per la soffitta la superficie stimata è pari a circa 21.80 mq.

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.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, SCALA 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Il lotto insiste in una zona residenziale abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, in una zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio della Palla Ovale "Nelson Mandela") e il Pala indoor ("PalaCasali"), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati.

L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che attraverso una scala condominiale esterna permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno, che permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4).

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina).

Il lotto n. 2 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona.

L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano primo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con alcuni balconi sia sul lato valle (Nord-Ovest) sia sul lato monte (Sud-Est).

L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 2 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 21.

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale risulta essere pari a circa 131 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (balconi) per circa 8 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, SCALA 3, INTERNO 2, PIANO 2**

---

Il lotto insiste in una zona residenziale anch'essa abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, in una zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio della Palla Ovale "Nelson Mandela") e il Palaindoor ("PalaCasali"), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati.

L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che attraverso una scala condominiale esterna permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno, che permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4).

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina).

Il lotto n. 3 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona.

L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano secondo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con una terrazza a lastricato al piano. L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 3 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 22.

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale risulta essere pari a circa:

- 61 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale per circa 60 mq (terrazza) e per circa 8 mq (balconi)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazzale Camerino N. 2, edificio 1, piano 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:



### CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto occupa una porzione del piano primo di un fabbricato residenziale di tipo popolare costituito da complessive 8 unità immobiliari ad uso abitativo e relativi accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo, con una soffitta al piano terzo e confina lateralmente, al di sotto e al di sopra con altre unità abitative. Al fabbricato si accede dalla via pubblica in prossimità di una rotatoria.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	3,19 m	PRIMO
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	PRIMO
Soffitta	19,00 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	2,58 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				121,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1983 al 30/08/1988	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 264, Sub. 5 Categoria A4
Dal 30/08/1988 al 14/09/1994	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 264, Sub. 5 Categoria A4
Dal 14/09/1994 al 15/11/2010	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 264, Sub. 5 Categoria A4
Dal 15/11/2010 al 04/07/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 264, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 VANI Superficie catastale 113 mq Rendita € 258,23 Piano 1-3

## 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	264	5		A4	5	5 VANI	113 mq	258,23 €	1-3		

### 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.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto (appartamento e soffitta), è discreto sia per quanto riguarda le parti strutturali, le finiture e la parte impiantistica.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri immobili ad eccezione della scala interna di collegamento ai vari piani dell'edificio per accedere alle singole unità abitative e alle soffitte del sottotetto.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente all'immobile in oggetto non sono presenti servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima si trova a Ancona, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro storico e insiste su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, piazzale Camerino.

L'edificio è distinto catastalmente al Foglio 38 del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, particella 264. La presente u.i. è distinta come sub 5.

Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in marmittoni e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno. I parapetti interni sono in muratura con corrimano in marmo.

### Appartamento

L'appartamento al piano primo è costituito da un ingresso con soggiorno ampio, direttamente collegato con la cucina, con un bagno e un disimpegno/corridoio che introduce alle due camere (una camera matrimoniale e una camera doppia).

Dalla zona soggiorno è possibile affacciarsi sulla strada di ingresso, con porta finestra che dà su balcone privato. La camera matrimoniale ha un bagno privato di dimensioni dignitose, con servizi e zona doccia. Inoltre è dotata di un'ampia cabina armadio e di un balcone, che affaccia sul retro dell'edificio, a sud.

La camera doppia affaccia (tramite una ampia finestra) sul fronte dell'edificio, a nord.

E' inoltre presente un ripostiglio, posizionato tra le due camere, frontalmente all'accesso dalla zona giorno.

L'altezza interna è di 3.19 m, e inferiori laddove presenti parti di controsoffitto (nel corridoio e nella sala).

Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato.

I pavimenti si distinguono tra zona giorno e zona notte:

- Nella zona giorno sono presenti pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres.

- Nella zona notte il pavimento è in parquet, con battiscopa in legno. Il bagno in camera ha pavimento e rivestimento in resina.

I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in buone condizioni.

Le porte interne sono impiallacciate bianche.

Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole stanze è rispettato.

L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata sul piano all'esterno nel balcone retrostante e corpi radianti in alluminio all'interno.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le relative dichiarazioni di conformità. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, con finitura interna a legno e esterna color bianco. Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura.

### Soffitta

Essa è sita al piano terzo, con ingresso da un corridoio comune, cui si accede dalle scale condominiali.

La soffitta è costituita da un primo vano che ha un'altezza che varia da un minimo di H=1.14 m a un massimo di H= 2.58 m, da cui si accede a un secondo piccolo vano, con un'altezza variabile da H=1.14 m a H= 1.68 m.

Sul primo vano è presente un finestrotto, mentre sul secondo è presente una presa d'aria a tetto.

È stato realizzato di recente un cavedio in cartongesso, non si sa per quale tipo di impianto che viene dal piano sottostante. Gli impianti elettrici nella soffitta sono stati realizzati a vista e sono di recente fattura, ma non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

- Scadenza contratto: 28/02/2026

**Canone mensile: € 420,00**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1983 al 30/08/1988		IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/1988 al 14/09/1994		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) ATTO 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	30/08/1988	51	166		
Dal 14/09/1994 al 15/11/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini	14/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	27/11/1996		23374		
Dal 25/02/2019 al 14/11/2025		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stacco Roberto	15/11/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	19/11/2010		199550		

- 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;

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****Oneri di cancellazione**

- Ipoteca volontaria Registro Particolare n. 1567 Registro Generale 9371 iscritta ad Ancona in data 24/05/2016 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto Notarile Pubblico Iscritto a Ancona il 23/05/2016

Da Notaio Sabatini Stefano Sede Ancona (AN)

Numero di repertorio 61811/26143

Quota: 1/1

Importo ipoteca: € 600.000,00 - Capitale: € 300.000,00 - Durata: 15 anni

A favore di

con sede in (domicilio ipotecario eletto: )

Contro

(Debitore non datore di ipoteca): con sede in (Terzo Datore di Ipoteca):

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto ad Ancona il 17/12/2024 - Reg. gen. 27558 - Reg. part. 19722

Quota: 1/1

Importo: € 240.370,01 oltre interessi e spese

A favore di

eletto: , domicilio ipotecario

Contro , con sede legale in

**NORMATIVA 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. 53 ZT15b "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B )" delle NTA vigenti.

**NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI**

Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue:

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 [... omissis... non pertinente].

2) Per gli immobili siti in via Ciavarini, 7 al Fg. 43 mapp. 186 [... omissis... non pertinente].

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie degli immobili oggetto di pignoramento:

- Edificato esistente ante 1967 -- Come desumibile dagli elaborati del PRG del Comune di Ancona e dalla cartografica storica, l'immobile è stato realizzato nel periodo 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

- 1995 – Art. 26 Legge 47/85 Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 19 legge 241/90 modificato art. 2 comma 10, legge n.537/93 -- Prot. Gen. N. 26864 in data 28/04/1995 – Maurizio Recanatini – Opere interne alla costruzione e realizzazione di volumi tecnici di cui alla lettera h, i dell'art. 8 del D.L. 88/95.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (redatto in data 25/02/2021 dall'Ing. Bonavita Fausto con codice identificativo 2021-5855 e scadenza decennale al 24/02/2031 – Si precisa che la presenza della errata data di scadenza nella testata dell'APE [per mero errore di digitazione come ammesso dallo stesso tecnico] non vanifica la validità decennale del documento, che rimane attestata dalla ricevuta del Sistema Regionale di protocollazione, che si allega assieme all'APE).

Gli impianti sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti, in quanto realizzati in sede dei lavori di ristrutturazione secondo il progetto depositato nel 1995. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico.

In particolare si è potuto rilevare che sono presenti l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto termico: quest'ultimo è costituito da un impianto con corpi radianti e con una caldaia posizionata subito fuori dell'appartamento nel balcone privato di pertinenza, sul retro dell'edificio.

#### **Difformità riscontrate**

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.

Rispetto a quanto autorizzato con la denuncia di inizio attività art. 26 Legge 47/85, nell'anno 1995, l'appartamento presenta una serie di piccole difformità.

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

Difformità interne

Piano primo – appartamento:

- Presenza di una parete (a tutta altezza) e modifica di una parete esistente, nella camera matrimoniale entrambe a riquadrare uno spazio cabina armadio, con una sagoma in pianta differente rispetto a quanto autorizzato, con piccole modifiche di posizione delle aperture interne (tra la camera e la cabina armadio), che non alterano il numero dei vani interni.
- Presenza di controsoffitti che modificano le altezze interne, che risultano peraltro maggiori di quelle denunciate catastalmente (di queste altezze nella D.I.A del 1995 non si fa alcun riferimento): Hmax=3.19 m, contro i previsti H=3.00 m da planimetria catastale
- Presenza di un gradino nel bagno vicino all'ingresso che modifica le altezze interne, che risultano assenti nella planimetria catastale e nella D.I.A del 1995.

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.

#### **Procedimento di ottenimento dell'agibilità per il fabbricato**

L'edificio è stato realizzato nel periodo post bellico e non esiste un certificato di abitabilità.

Allo stesso tempo, non è stata rintracciata un'agibilità post lavori del 1995.

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

Il **procedimento per ottenere l'abitabilità**, note le suddette difformità, richiede diverse documentazioni.

È necessaria la seguente documentazione.



Per le difformità interne sarà da produrre una pratica di CILA in SANATORIA, per cui occorre corrispondere la sanzione al Comune di Ancona pari a 1.000,00 euro, oltre diritti di segreteria (attualmente pari a 125,00 euro). Il tecnico che dovrà redigere la pratica di sanatoria potrà chiedere un corrispettivo pari a circa 500,00 euro. Saranno inoltre necessari i documenti relativi alla certificazione degli impianti, i quali in assenza dovranno essere certificati da tecnico abilitato. Tali prestazioni avranno un ulteriore costo complessivo stimato in ulteriori 300,00 euro.

A seguire potrà essere presentata SCA finale (Segnalazione Certificata di Agibilità), per cui un tecnico potrà chiedere un compenso pari a circa 400,00 euro oltre i diritti di segreteria (attualmente pari a 55,00 euro). Costo stimato per l'adempimento di tali pratiche pari a circa 2'380,00 euro oltre oneri di legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

#### Millesimi condominiali del lotto periziato

- millesimi di proprietà TABELLA A = 124.00
- L'appartamento è situato al piano primo con soffitta al piano terzo.

#### Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Le spese ordinarie per la gestione annuo sono di circa € 270,51, come riferito dall'Amministratore.

#### Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

- Non sono stati deliberati lavori straordinari, come riferito dall'Amministratore.

#### Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

- Morosità pregresse ad oggi sono pari ad € 155,00, mentre risultano in carico al conduttore morosità pari ad € 439,36, come riferito dall'Amministratore.

#### Eventuali cause in corso

- Non ci sono cause in corso, come riferito dall'Amministratore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 1, piano 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:



## CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto occupa una porzione del piano primo di un fabbricato residenziale di tipo civile costituito da complessive diverse unità immobiliari ad uso abitativo e relativi accessori. L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo, e confina lateralmente, al di sotto e al di sopra con altre unità immobiliari (anche abitative). Al di sopra è presente in parte il lastricato solare dell'appartamento soprastante.

Al fabbricato si accede da un accesso condominiale dalla strada, che, attraverso una scala condominiale esterna, permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno. Dal lastricato è possibile avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/09/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 191, Sub. 13 Categoria A2
Dal 04/09/2009 al 25/02/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 191, Sub. 13 Categoria A2
Dal 26/02/2019 al 14/11/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 191, Sub. 21 Categoria A2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	191	21	1	A2	4	6 VANI	136 mq	697,22 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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 comunque difformità di minore entità, che non influenzano di fatto la determinazione della rendita catastale.

Occorre peraltro considerare la non corrispondenza tra la planimetria catastale e la realtà effettiva dell'appartamento. In sede di sanatoria dovrà essere prodotta il relativo aggiornamento della planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto (appartamento al piano primo), è discreto sia per quanto riguarda le parti strutturali, le finiture e la parte impiantistica.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri immobili ad eccezione della scala interna di collegamento ai vari piani dell'edificio per accedere alle singole unità abitative e alle soffitte del sottotetto.

L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che, attraverso una scala condominiale esterna, permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno. Il lastricato permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4)

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni "palazzina").

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente all' immobile in oggetto non sono presenti servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tale u.i. deriva già da un precedente frazionamento, da cui sono scaturite due u.i., la SUB 21 (la presente) e la SUB 22 (altra). Risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub 21. L'appartamento è sito al piano primo con accesso da pianerottolo delle scale interne condominiali (Palazzina indicata con numero 3 o con lettera C).

L'appartamento al piano primo è costituito da un piccolo ingresso che apre verso un ampio soggiorno sulla sinistra e permette l'accesso, tramite porta, alla cucina sulla destra.

Il soggiorno è costituito da una grande stanza, con una discreta profondità verso la tamponatura esterna, dove è presente una portafinestra che permette l'affaccio su un balcone a nord-ovest.

La cucina è abitabile, con una finestra e una portafinestra che permette l'accesso su un balcone a sud-est.

Nell'ingresso è presente anche un ripostiglio (frontale alla porta di ingresso).

Dallo stesso vano di ingresso e dalla zona soggiorno si accede a un piccolo disimpegno/corridoio che introduce al corridoio verso la zona notte. Il corridoio dà diretto accesso alle due camere doppie, entrambe ampie e con accesso ciascuna su un balcone a nordovest. Dopo le due camere, in fondo al corridoio è presente un primo bagno (cieco) dotato di areazione artificiale. All'interno del bagno è presente un gradino.

Dopo il bagno, il corridoio piega a 90° e raggiunge in fondo un secondo bagno, il più grande. Anch'esso presenta un gradino interno. Tale gradino divide il bagno in due zone: nella prima di accesso si trova un lavandino e una vasca idromassaggio, mentre nella zona a seguire sono presenti il vaso e il bidet, oltre ad un altro lavandino.

I gradini presenti nei bagni si sono resi sicuramente necessari, perché tali bagni sono stati realizzati in posizione diversa dall'originaria. Di ciò è possibile averne riscontro dalle pratiche edilizie presenti (di cui all'accesso agli atti fatto al Comune di Ancona). Il gradino pertanto si è reso necessario sicuramente per permettere la realizzazione del bagno, con adeguati scarichi e adeguati spessori del massetto in cui gli stessi passano per raggiungere le colonne di scarico presenti nell'edificio.

La presenza dei gradini rappresenta un limite importante nell'appartamento.

Tra i due bagni è presente un ulteriore vano, con forma a "L". è evidentemente un corridoio chiuso, che è diventato un tutt'uno con un ambiente preesistente, che veniva definito studio.

Tale ambiente è allo stato attuale utilizzato come spazio di disbrigo, in cui è presente una lavatrice (le cui tubazioni di scarico sono improvvisate e volanti, passanti attraverso un foro ricavato nella parete verso il bagno grande, per raccordarsi alle tubazioni di scarico).

In tale spazio è presente anche la caldaia dell'impianto termico.

L'altezza interna è variabile nelle diverse zone dell'appartamento, ma non corrisponde con quanto indicato nelle pratiche autorizzative presentate in comune e al catasto.

Sono anche presenti porzioni di controsoffitto che differenziano ulteriormente le altezze interne.

Le finiture interne sono ad intonaco tinte.

I pavimenti si distinguono tra zona giorno e zona notte:

- È presente un unico tipo di pavimento con battiscopa in gres nella cucina, nel soggiorno, nel corridoio e nello studio
- Nella zona giorno sono presenti pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres.
- Nella zona notte (due camere) il pavimento è in parquet, con battiscopa in legno.
- I due bagni hanno pavimento e rivestimento in gres, ciascuno della sua fattura e colorazione.

I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in buone condizioni.

Le porte interne sono in legno.

L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata nel vano definito studio. È presente anche un impianto di condizionamento. Nelle stanze, sia a nord-ovest sia a sud est sono presenti evidenti ponti termici, con formazione di condensa sulla parte alta delle tamponature.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le relative dichiarazioni di conformità. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, con finitura color bianco. Sono presenti anche le serrande esterne di chiusura in pvc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/10/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2027

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/09/2009		IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2009 al 25/02/2019		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) ATTO 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/12/2009	274	9990
Dal 25/02/2019 al 14/11/2025		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) ATTO 3			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/12/2009	274	9990

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

### Oneri di cancellazione

- Ipoteca volontaria Registro Particolare n. 1567 Registro Generale 9371 iscritta ad Ancona in data 24/05/2016 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto Notarile Pubblico Iscritto a Ancona il 23/05/2016

Da Notaio Sabatini Stefano Sede Ancona (AN)

Numero di repertorio 61811/26143

Quota: 1/1

Importo ipoteca: € 600.000,00 - Capitale: € 300.000,00 - Durata: 15 anni

A favore di

con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto: [redacted])

Contro

(Debitore non datore di ipoteca): [redacted] con sede in [redacted] (Terzo Datore di Ipoteca): [redacted]

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto ad Ancona il 17/12/2024 - Reg. gen. 27558 - Reg. part. 19722

Quota: 1/1

Importo: € 240.370,01 oltre interessi e spese

A favore di [redacted] con sede in [redacted], domicilio ipotecario

eletto: [redacted], con sede legale in [redacted]

Contro [redacted]

## NORMATIVA 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. 54 ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" delle NTA vigenti.

### NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue:

Art. 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, scarsamente integrata con l'ambiente circostante e con edifici indifferenti rispetto all'impianto stradale.

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, U5/1

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalle Tavole di progetto 7J e 7K; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

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  $H = 10,50 \text{ ml}$ .

d) Prescrizioni specifiche:

d1 Nelle aree residenziali ubicate lungo la Via del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, [... omissis... non pertinente].

d2 Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, [... omissis... non pertinente].

d3 Nelle aree "Ex scuola Bramante" ubicata lungo via Petrarca [... omissis... non pertinente].

d4 Per l'immobile denominato "Ex-Scuola Scandali", [... omissis... non pertinente].

e) Per gli immobili siti in Via dei Cappuccini, 2-4 [... omissis... non pertinente].  
Z.S.I.  
Zone terziarie e direzionali esistenti [... omissis... non pertinente].  
Zone artigianali ed industriali esistenti [... omissis... non pertinente].

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il lotto n. 2 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni simili a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona.

L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano primo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con alcuni balconi sia sul lato valle (Nord-Ovest) sia sul lato monte (Sud-Est).

L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 2 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 21.

Tale u.i. deriva da un precedente frazionamento, da cui sono scaturite due u.i., la SUB 21 (la presente) e la SUB 22 (altra). L'edificio risulta costruito sulla base della Pratica di Costruzione Edile – Licenza edilizia N. 533 Prot. Gen. N. 16799 e Prot. Part. Uff. Tecnico N. 4016 in data 03/10/1973 che autorizzava la costruzione di Fabbricato ad uso magazzini e civile abitazione. Venivano poi autorizzate dal Comune di Ancona ulteriori varianti:

- 1975 – Variante alla Licenza edilizia N. 533/1975 con Prot. Gen. N. 21227 e Prot. Part. Uff. Tecnico N. 3227
  - 1980 – Variante alla Licenza edilizia N. 533/1975 con Prot. Gen. N. 47851 e Prot. Part. /1119 C del 16/02/1980
- Veniva quindi rilasciata dal Comune di Ancona l'autorizzazione di abitabilità finale:
- 1981 – Agibilità dell'immobile di cui alla Licenza edilizia N. 533 e successive varianti per il CORPO B Prot. N. 83/81 in data 07/10/1981

Venivano poi autorizzate dal Comune di Ancona ulteriori pratiche:

- 1985 – Autorizzazione ad uso abitativo del locale soffitta da parte del Comune di Ancona – Prot. Gen. N. 48168 e Prot. Rip. V N. 384/M in data 19/07/1985.
- 2007 – D.I.A. per chiusura di una finestra e allargamento di un'altra, realizzazione di tenda scorrevole su pergolato in legno – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 29156 in data 27/03/2007.
- 2018 – S.C.I.A. per Frazionamento con opere di appartamento in due unità immobiliari – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 94712 in data 12/06/2018.
- 2018 – S.C.I.A. per Frazionamento con opere di appartamento in due unità immobiliari – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 183618 in data 26/11/2018.

Veniva quindi depositata la S.C.A. presso il Comune di Ancona:

- 2019 – Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile di cui alla S.C.I.A. 94712 in data 12/06/2018 e alla S.C.I.A. 183618 in data 26/11/2018

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (redatto in data 22/09/2019 dall'Ing. Bonavita Fausto con codice identificativo 2019-5338 e scadenza decennale al 21/02/2029).
- 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.

Gli impianti sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti, in quanto modificati in sede dei lavori di frazionamento secondo il progetto del 2018. Peraltro all'interno della pratica di segnalazione certificata di agibilità è presente la sola dichiarazione di conformità degli impianti relativi alla u.i. di cui al SUB 22. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e termico.

### **Difformità riscontrate**

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.



Ciò comporta che, nonostante sia presente un certificato di abitabilità e una segnalazione certificata di agibilità, l'immobile presenta una serie di difformità.

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

#### Difformità interne

- Presenza di pareti (a tutta altezza) in posizione differente rispetto a quanto autorizzato:
- tra la cucina e il soggiorno;
- nel bagno grande, a definizione di uno spazio di servizio ordinario da uno spazio dedicato alla vasca da bagno;
- sul corridoio a definizione dello studio (parete in linea con il corridoio);
- tra il bagno grande e lo studio;
- Presenza di piccole modifiche di posizione delle aperture interne:
- accesso al ripostiglio antistante all'ingresso più avanzato rispetto a quanto autorizzato;
- accesso ad un bagno spostato rispetto a quanto autorizzato;
- accesso al vano studio spostato sulla linea del corridoio, rispetto a quanto autorizzato;
- che evidentemente rappresentano piccole modifiche che non alterano il numero dei vani interni.
- Presenza di gradini in entrambi i bagni a definizione di diverse zone, chiaramente resisi necessari per la presenza degli impianti idrico sanitari e di scarico.
- Altezze interne diverse rispetto a quanto attestato nello stato futuro del frazionamento nella pratica del 2018

#### Difformità esterne

- Presenza di una finestra più piccola rispetto a quanto attestato nello stato futuro del frazionamento nella pratica del 2018, nel vano destinato a studio.

Per quanto concerne le difformità esterne (finestra di diversa posizione e dimensione), in virtù della LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17, art. 9bis, si può considerare che tale difformità sia ricompresa nell'ambito di una tolleranza, come stabilito nella norma. Si riporta l'art. 9bis nella sua integrità, perché utile alle osservazioni che seguiranno.

#### <<Art. 9 bis (Tolleranze)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta non costituisce parziale difformità dal titolo abilitativo purché la violazione non ecceda per singola unità immobiliare il due per cento delle misure progettuali anche nelle ipotesi di interventi edilizi realizzati prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui articolo 34, comma 2 ter, del d.p.r. 380/2001 a condizione che prima di tale data non sia stato adottato un provvedimento sanzionatorio.

2. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. E' fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nei limiti e condizioni ivi previsti.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.>>

In tal senso, essendo presente un certificato di abitabilità, redatto da un pubblico ufficiale a seguito di sopralluogo di accertamento e convalidato dal Sindaco, l'edificio, con tutte le difformità evidentemente presenti, può ritenersi conforme, proprio in quanto dichiarato "conforme" di fatto e di diritto con il certificato di abitabilità.

D'altronde a far fede che gli stessi abusi (quelli relativi alle parti esterne) siano ascrivibili all'epoca della costruzione e quindi resi "conformi" con il rilascio successivo del certificato di abitabilità, sono presenti le planimetrie susseguitesesi nel tempo (confermando l'"errore") e le planimetrie catastali di primo impianto, che accertano, come seconda prova aggiunta, che allora e non successivamente le difformità erano già presenti e convalidate poi da pubblico ufficiale.



D'altronde tale procedimento deve trovare compimento attraverso atti formali, per una definizione di conformità dello stato di consistenza attuale. Sentito l'ufficio tecnico comunale preposto, si condivide la modalità suddetta perché la situazione attuale possa essere condotta nel riconoscimento formale di conformità.

In particolare, si precisa che:

- le difformità esterne potranno essere risolte attraverso un permesso di costruire in sanatoria in cui gli oneri di sanatoria non saranno da corrispondere, in quanto le superfici e i volumi realizzati in virtù dell'equivalenza rispetto alle superfici e ai volumi autorizzati. Il permesso in sanatoria risulta utile per poter fissare a mezzo di atto pubblico un riconoscimento che la legge ammette, che rimarrebbe altrimenti latente
- Per gli abusi per le difformità interne, 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

### ***Procedimento di ottenimento dell'agibilità per il fabbricato***

Nonostante sia presente il relativo certificato di abitabilità e la più recente Segnalazione certificata di agibilità, l'immobile presenta una serie di piccole difformità.

Il costo di adeguamento e manutenzione riguarda i punti seguenti:

- Ripresa delle tinteggiature interne negli ambienti con i ponti termici

Costo stimato pari a circa € 2.000,00 oltre oneri di legge.

Il procedimento per ottenere l'abitabilità richiede la seguente documentazione.

Per le difformità interne sarà da produrre una pratica di CILA in SANATORIA, per cui occorre corrispondere la sanzione al Comune di Ancona pari a 1.000,00 euro, oltre diritti di segreteria (attualmente pari a 125,00 euro). Il tecnico che dovrà redigere la pratica di sanatoria potrà chiedere un corrispettivo pari a circa 500,00 euro.

Nell'ambito sarà possibile indentificare anche la corretta geometria della finestra difforme e pertanto identificarne la corretta posizione. Saranno inoltre necessari i documenti relativi alla certificazione degli impianti, i quali in assenza dovranno essere certificati da tecnico abilitato. Tali prestazioni avranno un ulteriore costo complessivo stimato in ulteriori 300,00 euro.

A seguire potrà essere presentata SCA finale (Segnalazione Certificata di Agibilità), per cui un tecnico potrà chiedere un compenso pari a circa 400,00 euro oltre i diritti di segreteria (attualmente pari a 55,00 euro).

Costo stimato per l'adempimento di tali pratiche pari a circa 2'380,00 euro oltre oneri di legge.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Si aggiornano i dati precedentemente riportati come da documentazione ottenuta dalla Soc. Coop. Service Group Ancona, nuovo Amministratore del condominio subentrato recentemente.

#### ***Spese condominiali***

##### Millesimi condominiali del lotto periziato

- millesimi di proprietà GENERALE = 58.75
- L'appartamento è situato al piano primo.

##### Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Le spese ordinarie per la gestione annuo sono di circa € 220,46, come riferito dall'Amministratore.

##### Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

- Sono stati deliberati lavori straordinari, come riferito dall'Amministratore.
- Si possono computare costi per la singola u.i. in questione: € 1.167,90.

##### Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

- Morosità pregresse ad oggi sono pari ad € 366,69 in capo alla proprietà, mentre risultano in carico al conduttore morosità pari ad € 300,33, come riferito dall'Amministratore.

##### Eventuali cause in corso

- Non ci sono cause in corso, come riferito dall'Amministratore.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 2, piano 2

### 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:



### CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto occupa una porzione del piano secondo di un fabbricato residenziale di tipo civile costituito da complessive diverse unità immobiliari ad uso abitativo e relativi accessori. L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano secondo, e confina lateralmente, al di sotto con altre unità immobiliari (anche abitative). Al di sopra è presente la copertura condominiale. Al fabbricato si accede da un accesso condominiale dalla strada, che, attraverso una scala condominiale esterna, permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno. Dal lastricato è possibile avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,57 m	2
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,35	2,80 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/09/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 191, Sub. 13 Categoria A2
Dal 04/09/2009 al 25/02/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 191, Sub. 13 Categoria A2
Dal 26/02/2019 al 14/11/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 191, Sub. 22 Categoria A2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	191	22	1	A2	4	3,5	68 mq	406,71 €	2	

#### 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 comunque difformità di minore entità, che non influenzano di fatto la determinazione della rendita catastale.

Le difformità dovranno essere ripristinate allo stato conforme e pertanto la planimetria catastale tornerà nel suo stato di conformità.

#### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto (appartamento al piano secondo), è discreto sia per quanto riguarda le parti strutturali, le finiture e la parte impiantistica.

#### PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri immobili ad eccezione della scala interna di collegamento ai vari piani dell'edificio per accedere alle singole unità abitative e alle soffitte del sottotetto.

L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che, attraverso una scala condominiale esterna, permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno.

Il lastricato permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4)

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni "palazzina").

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

Relativamente all'immobile in oggetto non sono presenti servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tale u.i. deriva già da un precedente frazionamento, da cui sono scaturite due u.i., la SUB 21 (altra) e la SUB 22 (la presente).

Risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 22.

L'appartamento è sito al piano secondo con accesso dalle scale interne condominiali (Palazzina indicata con numero 3 o con lettera C).

L'appartamento al piano secondo è costituito da un piccolo ingresso che apre verso un unico ambiente destinato a soggiorno cucina. Esso è costituito da una stanza, con una discreta profondità verso le tamponature esterne, da entrambi i lati (nord-ovest e sud-est), dove sono presenti finestre e portafinestre.

A nord-est l'appartamento si affaccia su una terrazza di grandi dimensioni, mentre a sud si affaccia su un balcone stretto e lungo.

Di fronte all'ingresso è presente la porta finestra che adduce alla terrazza, mentre a sinistra è presente l'unico bagno. Con un gioco di contropareti in cartongesso, in prossimità dell'ingresso è ricavato un box contenitore (porta abiti), a mo' di piccolo ripostiglio.

Dallo stesso soggiorno cucina si accede all'unica camera doppia, spaziosa.

La camera non è divisa dall'ambiente soggiorno cucina, se non da una parete che è aperta in due zone: in tali porzioni è presente un telaio a graticcio orizzontale in legno.

L'effetto di tale parete variamente chiusa e aperta è piacevole, ma differisce di fatto da quanto è autorizzato con il frazionamento del 2018.

Inoltre la camera è un unico ambiente a differenza da quanto autorizzato: non è presente l'ambiente cabina armadio, che secondo la pratica di frazionamento del 2018 doveva costituire uno spazio di passaggio tra la zona soggiorno cucina e la camera.

Dalla camera si accede direttamente alla terrazza attraverso una portafinestra.

In pratica per come l'appartamento è realizzato esso è assimilabile ad un monolocale, con arredi fissi che lo rendono suddiviso in zone.

Sul terrazzo esterno è stata realizzata un pergolato con tendaggio, che rende apprezzabile e funzionale lo spazio esterno, come un'estensione dell'abitazione, amplificandone la fruibilità degli spazi.

L'altezza interna è pari a H=2.57 m.

Le finiture interne sono ad intonaco tinte.

I pavimenti si estendono senza soluzione di continuità tra zona giorno e zona notte e sono in un unico tipo di pavimento in gres, con relativo battiscopa in gres nella cucina, nel soggiorno, nel corridoio all'ingresso e nella camera.

- Nella zona giorno sono presenti pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres.
- Nella zona notte (due camere) il pavimento è in parquet, con battiscopa in legno.
- Il bagno ha pavimento e rivestimento in gres, con un box doccia di grandi dimensioni.

I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in ottime condizioni.

La porta del bagno è di tipo laccato bianco.

La porta della camera è in legno, scorrevole.

L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata in un box all'esterno sul terrazzo. È presente un impianto di riscaldamento a pavimento.

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

Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro, con finitura color bianco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale è occupato dalla signora [REDACTED], come autorizzato dal Giudice, su richiesta del Custode giudiziario. È disposto che possa rimanere occupato, fintanto che non intervenga la vendita all'asta o l'assegnazione, previa avvenuta sottoscrizione da parte della stessa [REDACTED] di una scrittura d'impegno al rilascio dell'unità abitativa libera e vacua da persone e cose al momento dell'alienazione o dell'assegnazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 04/09/2009		IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2009 al 25/02/2019		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) ATTO 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/12/2009	274	9990
Dal 04/09/2009 al 25/02/2019		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) ATTO 3			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/12/2009	274	9990

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

### Oneri di cancellazione

- Ipoteca volontaria Registro Particolare n. 1567 Registro Generale 9371 iscritta ad Ancona in data 24/05/2016 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Atto Notarile Pubblico Iscritto a Ancona il 23/05/2016 Da Notaio Sabatini Stefano Sede Ancona (AN) Numero di repertorio 61811/26143 Quota: 1/1 Importo ipoteca: € 600.000,00 - Capitale: € 300.000,00 - Durata: 15 anni A favore di



con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED])

Contro

(Debitore non datore di ipoteca): [REDACTED] con sede in [REDACTED] (Terzo Datore di Ipoteca): [REDACTED]

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto ad Ancona il 17/12/2024 - Reg. gen. 27558 - Reg. part. 19722

Quota: 1/1

Importo: € 240.370,01 oltre interessi e spese

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], domicilio ipotecario  
eletto: [REDACTED], con sede legale in [REDACTED]

Contro

## NORMATIVA 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. 54 ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" delle NTA vigenti.

### NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue:

Art. 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, scarsamente integrata con l'ambiente circostante e con edifici indifferenti rispetto all'impianto stradale.

#### 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, U5/1

#### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalle Tavole di progetto 7J e 7K; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

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  $H = 10,50 \text{ ml}$ .

#### d) Prescrizioni specifiche:

d1 Nelle aree residenziali ubicate lungo la Via del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, [... omissis... non pertinente].

d2 Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, [... omissis... non pertinente].

d3 Nelle aree "Ex scuola Bramante" ubicata lungo via Petrarca [... omissis... non pertinente].

d4 Per l'immobile denominato "Ex-Scuola Scandali", [... omissis... non pertinente].

#### e) Per gli immobili siti in Via dei Cappuccini, 2-4 [... omissis... non pertinente].

Z.S.I

Zone terziarie e direzionali esistenti [... omissis... non pertinente].

Zone artigianali ed industriali esistenti [... omissis... non pertinente].

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.



Il lotto n. 3 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona.

L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano secondo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con una terrazza a lastricato al piano. L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 3 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 22.

L'edificio risulta costruito sulla base della Pratica di Costruzione Edile – Licenza edilizia N. 533 Prot. Gen. N. 16799 e Prot. Part. Uff. Tecnico N. 4016 in data 03/10/1973 che autorizzava la costruzione di Fabbricato ad uso magazzini e civile abitazione. Venivano poi autorizzate dal Comune di Ancona ulteriori varianti:

- 1975 – Variante alla Licenza edilizia N. 533/1975 con Prot. Gen. N. 21227 e Prot. Part. Uff. Tecnico N. 3227
  - 1980 – Variante alla Licenza edilizia N. 533/1975 con Prot. Gen. N. 47851 e Prot. Part. /1119 C del 16/02/1980
- Veniva quindi rilasciata dal Comune di Ancona l'autorizzazione di abitabilità finale:
- 1981 – Agibilità dell'immobile di cui alla Licenza edilizia N. 533 e successive varianti per il CORPO B Prot. N. 83/81 in data 07/10/1981

Venivano poi autorizzate dal Comune di Ancona ulteriori pratiche:

- 1985 – Autorizzazione ad uso abitativo del locale soffitta da parte del Comune di Ancona-- Prot. Gen. N. 48168 e Prot. Rip. V N. 384/M in data 19/07/1985.
- 2007 – D.I.A. per chiusura di una finestra e allargamento di un'altra, realizzazione di tenda scorrevole su pergolato in legno – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 29156 in data 27/03/2007.
- 2018 – S.C.I.A. per Frazionamento con opere di appartamento in due unità immobiliari – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 94712 in data 12/06/2018.
- 2018 – S.C.I.A. per Frazionamento con opere di appartamento in due unità immobiliari – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 183618 in data 26/11/2018.

Veniva quindi depositata la S.C.A. presso il Comune di Ancona:

- 2019 – Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile di cui alla S.C.I.A. 94712 in data 12/06/2018 e alla S.C.I.A. 183618 in data 26/11/2018

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (redatto in occasione della presente procedura in data 18/06/2025 con codice identificativo 20250618-042002-71577e scadenza decennale al 18/06/2035).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli impianti sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti, in quanto realizzati ex-novo in sede dei lavori di frazionamento secondo il progetto del 2018. All'interno della pratica di segnalazione certificata di agibilità è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

In particolare si è potuto rilevare che sono presenti l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto termico: quest'ultimo è costituito da un impianto con impianto radiante a pavimento e con una caldaia posizionata subito fuori dell'appartamento in un box posto sulla terrazza.

#### **Difficoltà riscontrate**

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.

Nonostante sia presente un certificato di abitabilità e una segnalazione certificata di agibilità, l'immobile presenta una serie di difformità, di seguito riepilogate.

##### **Difformità interne**

- Presenza di pareti (a tutta altezza) tra la camera e il soggiorno-cucina che, rispetto a quanto autorizzato, sono realizzate con graticci orizzontali in legno aperti. Non esiste di fatto la separazione tra gli ambienti, che invece dovrebbe essere ripristinata;
- Assenza di tramezzo intermedio nella camera: lo stesso, rispetto a quanto autorizzato, risulta realizzato con muretto basso. Di fatto in questo modo non risulta soddisfatto il rapporto aero-illuminante. La parete andrebbe ripristinata a tutt'altezza, come da autorizzazione;

- Finestra richiusa, che andrebbe ripristinata, con la realizzazione di un adeguato infisso a finestra, nello spazio antistante di ingresso alla camera.

Tale appartamento, nella sua attuale configurazione e destinazione d'uso, nasce da una storia recente, che ne ha comportato una variazione sostanziale, cui alla fine è seguita una segnalazione certificata di agibilità (SCA): ogni precedente considerazione sull'originaria abitabilità decade.

Si reputa che il ripristino dell'agibilità debba essere perseguito prioritariamente con le opere edili necessarie al ripristino della situazione autorizzata con il frazionamento del 2018 e con la finale SCA del 2019.

#### ***Procedimento di ottenimento dell'agibilità per il fabbricato***

Nonostante sia presente il relativo certificato di abitabilità e la più recente Segnalazione certificata di agibilità, l'edificio presenta una serie di piccole difformità, con criticità non sanabili. Pertanto dovrà essere fatto quanto necessario per ottenere l'agibilità (opere edili di ripristino).

Il costo di adeguamento e manutenzione riguarda i punti seguenti.

- chiusura delle parti con struttura a graticcio orizzontale in legno a ripristino dei vani interni, come autorizzati
- apertura della finestra richiusa

È comunque prioritariamente consigliabile il raggiungimento del ripristino della situazione precedentemente autorizzata, attraverso le opere suddette, permettendo di ripristinare la situazione conforme.

Costo stimato pari a circa € 2.500,00 oltre oneri di legge.

Trattandosi di opere di ripristino (a ottenere nuovamente la situazione già autorizzata e con agibilità ottenuta) non c'è teoricamente bisogno di pratica edilizia e quindi di tecnico asseverante.

#### ***VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI***

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

Si aggiornano i dati precedentemente riportati come da documentazione ottenuta dalla Soc. Coop. Service Group Ancona, nuovo Amministratore del condominio subentrato recentemente.

#### ***Spese condominiali***

##### Millesimi condominiali del lotto periziato

- millesimi di proprietà GENERALI = 28,29
- L'appartamento è situato al piano secondo con terrazza privata al piano.

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

- Le spese ordinarie per la gestione annuo sono di circa € 113,23, come riferito dall'Amministratore.

##### Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

- Sono stati deliberati lavori straordinari, come riferito dall'Amministratore.
- Si possono computare costi per la singola u.i. in questione: € 562,38.

##### Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

- Morosità pregresse ad oggi sono pari ad € 359,73 in carico alla proprietà, come riferito dall'Amministratore.

##### Eventuali cause in corso

- Non ci sono cause in corso, come riferito dall'Amministratore.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazzale Camerino N. 2, edificio 1, piano 1  
DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova a Ancona, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro storico e insiste su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, piazzale Camerino. L'edificio è distinto catastalmente al Foglio 38 del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, particella 264. La presente u.i. è distinta come sub 5. Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in marmittoni e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno. I parapetti interni sono in muratura con corrimano in marmo.

### Appartamento

L'appartamento al piano primo è costituito da un ingresso con soggiorno ampio, direttamente collegato con la cucina, con un bagno e un disimpegno/corridoio che introduce alle due camere (una camera matrimoniale e una camera doppia). Dalla zona soggiorno è possibile affacciarsi sulla strada di ingresso, con porta finestra che dà su balcone privato. La camera matrimoniale ha un bagno privato di dimensioni dignitose, con servizi e zona doccia. Inoltre è dotata di un'ampia cabina armadio e di un balcone, che affaccia sul retro dell'edificio, a sud. La camera doppia affaccia (tramite una ampia finestra) sul fronte dell'edificio, a nord. E' inoltre presente un ripostiglio, posizionato tra le due camere, frontalmente all'accesso dalla zona giorno. L'altezza interna è di 3.19 m, e inferiori laddove presenti parti di controsoffitto (nel corridoio e nella sala). Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato. I pavimenti si distinguono tra zona giorno e zona notte: - Nella zona giorno sono presenti pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres. - Nella zona notte il pavimento è in parquet, con battiscopa in legno. Il bagno in camera ha pavimento e rivestimento in resina. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in buone condizioni. Le porte interne sono impiallacciate bianche. Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole stanze è rispettato. L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata sul piano all'esterno nel balcone retrostante e corpi radianti in alluminio all'interno. Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le relative dichiarazioni di conformità. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, con finitura interna a legno e esterna color bianco. Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura.

### Soffitta

Essa è sita al piano terzo, con ingresso da un corridoio comune, cui si accede dalle scale condominiali. La soffitta è costituita da un primo vano che ha un'altezza che varia da un minimo di H=1.14 m a un massimo di H= 2.58 m, da cui si accede a un secondo piccolo vano, con un'altezza variabile da H=1.14 m a H= 1.68 m Sul primo vano è presente un finestrotto, mentre sul secondo è presente una presa d'aria a tetto. È stato realizzato di recente un cavedio in cartongesso, non si sa per quale tipo di impianto che viene dal piano sottostante. Gli impianti elettrici nella soffitta sono stati realizzati a vista e sono di recente fattura, ma non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta essere pari a circa: - 111 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (balconi) per circa 7 mq, al piano primo Per la soffitta la superficie stimata è pari a circa 21.80 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 264, Sub. 5, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 84.334,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Ancona (AN) - Piazzale Camerino N. 2, edificio 1, piano 1	121,55 mq	693,82 €/mq	€ 84.334,25	100,00%	€ 84.334,25
Valore di stima:					€ 84.334,25

Valore di stima: € 85.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.380,00	€

**Valore finale di stima: € 82.620,00**

Applicazione delle riduzioni facoltative (tabella B)

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 1, piano 1. Il lotto insiste in una zona residenziale anch'essa abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, in una zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio della Palla Ovale "Nelson Mandela") e il Palaindoor ("PalaCasali"), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati. L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che attraverso una scala condominiale esterna permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno, che permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4) L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina). Il lotto n. 2 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona. L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano primo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con alcuni balconi sia sul lato valle (Nord-Ovest) sia sul lato monte (Sud-Est).

### SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta essere pari a circa 131 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (balconi) per circa 8 mq.

L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 2 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 21.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 191, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 104.737,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 1, piano 1	133,00 mq	787,50 €/mq	€ 104.737,50	100,00%	€ 104.737,50
Valore di stima:					€ 104.737,50

Valore di stima: € 105.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.380,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2.000,00	€

**Valore finale di stima: € 100.620,00**

Applicazione delle riduzioni facoltative (tabella B) e costi di adeguamento e manutenzione.



## LOTTO 3

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 2, piano 2. Il lotto insiste in una zona residenziale anch'essa abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, in una zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio della Palla Ovale "Nelson Mandela") e il Palaindoor ("PalaCasali"), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati. L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che attraverso una scala condominiale esterna permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno, che permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4) L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina). Il lotto n. 3 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona. L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano secondo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con una terrazza a lastricato al piano.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta essere pari a circa:

- 61 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale per circa 60 mq (terrazza) e per circa 8 mq (balconi)

L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 3 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 191, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 69.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 2, piano 2	78,80 mq	885,7868 €/mq	€ 69.800,00	100,00%	€ 69.800,00
Valore di stima:					€ 69.800,00

Valore di stima: € 70.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

**Valore finale di stima: € 67.500,00**

Applicazione delle riduzioni facoltative (tabella B)



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 04/07/2025

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

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®

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazzale Camerino N. 2, edificio 1, piano 1
- DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE** L'immobile oggetto di stima si trova a Ancona, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro storico e insiste su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, piazzale Camerino. L'edificio è distinto catastalmente al Foglio 38 del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, particella 264. La presente u.i. è distinta come sub 5. Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in marmittoni e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno. I parapetti interni sono in muratura con corrimano in marmo. Appartamento L'appartamento al piano primo è costituito da un ingresso con soggiorno ampio, direttamente collegato con la cucina, con un bagno e un disimpegno/corridoio che introduce alle due camere (una camera matrimoniale e una camera doppia). Dalla zona soggiorno è possibile affacciarsi sulla strada di ingresso, con porta finestra che dà su balcone privato. La camera matrimoniale ha un bagno privato di dimensioni dignitose, con servizi e zona doccia. Inoltre è dotata di un'ampia cabina armadio e di un balcone, che affaccia sul retro dell'edificio, a sud. La camera doppia affaccia (tramite una ampia finestra) sul fronte dell'edificio, a nord. E' inoltre presente un ripostiglio, posizionato tra le due camere, frontalmente all'accesso dalla zona giorno. L'altezza interna è di 3.19 m, e inferiori laddove presenti parti di controsoffitto (nel corridoio e nella sala). Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato. I pavimenti si distinguono tra zona giorno e zona notte: - Nella zona giorno sono presenti pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres. - Nella zona notte il pavimento è in parquet, con battiscopa in legno. Il bagno in camera ha pavimento e rivestimento in resina. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in buone condizioni. Le porte interne sono impiallacciate bianche. Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole stanze è rispettato. L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata sul piano all'esterno nel balcone retrostante e corpi radianti in alluminio all'interno. Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le relative dichiarazioni di conformità. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, con finitura interna a legno e esterna color bianco. Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura. Soffitta Essa è sita al piano terzo, con ingresso da un corridoio comune, cui si accede dalle scale condominiali. La soffitta è costituita da un primo vano che ha un'altezza che varia da un minimo di H=1.14 m a un massimo di H= 2.58 m, da cui si accede a un secondo piccolo vano, con un'altezza variabile da H=1.14 m a H= 1.68 m Sul primo vano è presente un finestrotto, mentre sul secondo è presente una presa d'aria a tetto. È stato realizzato di recente un cavedio in cartongesso, non si sa per quale tipo di impianto che viene dal piano sottostante. Gli impianti elettrici nella soffitta sono stati realizzati a vista e sono di recente fattura, ma non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità.

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale risulta essere pari a circa: - 111 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (balconi) per circa 7 mq, al piano primo Per la soffitta la superficie stimata è pari a circa 21.80 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 264, Sub. 5, Categoria A4

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. 53 ZT15b "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B )" delle NTA vigenti. **NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI** Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue: 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

ASTE GIUDIZIARIE

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 [... omissis... non pertinente]. 2) Per gli immobili siti in via Ciavarini, 7 al Fg. 43 mapp. 186 [... omissis... non pertinente].

**Prezzo base d'asta: € 82.620,00**

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

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 1, piano 1. Il lotto insiste in una zona residenziale anch'essa abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, in una zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio della Palla Ovale "Nelson Mandela") e il Palaindoor ("PalaCasali"), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati. L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che attraverso una scala condominiale esterna permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno, che permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4) L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina). Il lotto n. 2 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona. L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano primo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con alcuni balconi sia sul lato valle (Nord-Ovest) sia sul lato monte (Sud-Est).

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta essere pari a circa 131 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (balconi) per circa 8 mq.

L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 2 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 21.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 191, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2

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. 54 ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" delle NTA vigenti. NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue: Art. 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, scarsamente integrata con l'ambiente circostante e con edifici indifferenti rispetto all'impianto stradale. 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, U5/1 b) Categorie principali di intervento: Come specificato dalle Tavole di progetto 7J e 7K; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3. 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  $H = 10,50$  ml. d) Prescrizioni specifiche: d1 Nelle aree residenziali ubicate lungo la Via del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, [... omissis... non pertinente]. d2 Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, [... omissis... non pertinente]. d3 Nelle aree "Ex scuola Bramante" ubicata lungo via Petrarca [... omissis... non pertinente]. d4 Per l'immobile denominato "Ex-Scuola Scandali", [... omissis... non pertinente]. e) Per gli immobili siti in Via dei Cappuccini, 2-4 [... omissis... non pertinente]. Z.S.I Zone terziarie e direzionali esistenti [... omissis... non pertinente]. Zone artigianali ed industriali esistenti [... omissis... non pertinente].

**Prezzo base d'asta: € 100.620,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 2, piano 2. Il lotto insiste in una zona residenziale anch'essa abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, in una zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio della Palla Ovale "Nelson Mandela") e il Palaindoor ("PalaCasali"), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati. L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che attraverso una scala condominiale esterna permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno, che permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4) L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina). Il lotto n. 3 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona. L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano secondo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con una terrazza a lastricato al piano.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta essere pari a circa:

- 61 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale per circa 60 mq (terrazza) e per circa 8 mq (balconi)

L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 3 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 191, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2

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. 54 ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" delle NTA vigenti. NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue: Art. 54 - ZT16 - "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 -16B)" Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, scarsamente integrata con l'ambiente circostante e con edifici indifferenti rispetto all'impianto stradale. 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, U5/1 b) Categorie principali di intervento: Come specificato dalle Tavole di progetto 7J e 7K; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3. 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  $H = 10,50$  ml. d) Prescrizioni specifiche: d1 Nelle aree residenziali ubicate lungo la Via del Castellano a partire dalla galleria dell'asse nord-sud in direzione est, [... omissis... non pertinente]. d2 Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'adozione del PRG, [... omissis... non pertinente]. d3 Nelle aree "Ex scuola Bramante" ubicata lungo via Petrarca [... omissis... non pertinente]. d4 Per l'immobile denominato "Ex-Scuola Scandali", [... omissis... non pertinente]. e) Per gli immobili siti in Via dei Cappuccini, 2-4 [... omissis... non pertinente]. Z.S.I Zone terziarie e direzionali esistenti [... omissis... non pertinente]. Zone artigianali ed industriali esistenti [... omissis... non pertinente].

**Prezzo base d'asta: € 67.500,00**



## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.620,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Piazzale Camerino N. 2, edificio 1, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 264, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	121,55 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto (appartamento e soffitta), è discreto sia per quanto riguarda le parti strutturali, le finiture e la parte impiantistica.		
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova a Ancona, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro storico e insiste su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, piazzale Camerino. L'edificio è distinto catastalmente al Foglio 38 del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, particella 264. La presente u.i. è distinta come sub 5. Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in marmittoni e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno. I parapetti interni sono in muratura con corrimano in marmo. Appartamento L'appartamento al piano primo è costituito da un ingresso con soggiorno ampio, direttamente collegato con la cucina, con un bagno e un disimpegno/corridoio che introduce alle due camere (una camera matrimoniale e una camera doppia). Dalla zona soggiorno è possibile affacciarsi sulla strada di ingresso, con porta finestra che dà su balcone privato. La camera matrimoniale ha un bagno privato di dimensioni dignitose, con servizi e zona doccia. Inoltre è dotata di un'ampia cabina armadio e di un balcone, che affaccia sul retro dell'edificio, a sud. La camera doppia affaccia (tramite una ampia finestra) sul fronte dell'edificio, a nord. E' inoltre presente un ripostiglio, posizionato tra le due camere, frontalmente all'accesso dalla zona giorno. L'altezza interna è di 3.19 m, e inferiori laddove presenti parti di controsoffitto (nel corridoio e nella sala). Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato. I pavimenti si distinguono tra zona giorno e zona notte: - Nella zona giorno sono presenti pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres. - Nella zona notte il pavimento è in parquet, con battiscopa in legno. Il bagno in camera ha pavimento e rivestimento in resina. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in buone condizioni. Le porte interne sono impiallacciate bianche. Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole stanze è rispettato. L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata sul piano all'esterno nel balcone retrostante e corpi radianti in alluminio all'interno. Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia. Non sono state reperibili le relative dichiarazioni di conformità. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, con finitura interna a legno e esterna color bianco. Sono presenti anche le persiane esterne di chiusura. Soffitta Essa è sita al piano terzo, con ingresso da un corridoio comune, cui si accede dalle scale condominiali. La soffitta è costituita da un primo vano che ha un'altezza che varia da un minimo di H=1.14 m a un massimo di H= 2.58 m, da cui si accede a un secondo piccolo vano, con un'altezza variabile da H=1.14 m a H= 1.68 m Sul primo vano è presente un finestrotto, mentre sul secondo è presente una presa d'aria a tetto. È stato realizzato di recente un cavedio in cartongesso, non si sa per quale tipo di impianto che viene dal piano sottostante. Gli impianti elettrici nella soffitta sono stati realizzati a vista e sono di recente fattura, ma non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità.</p> <p>SUPERFICIE COMMERCIALE La superficie commerciale risulta essere pari a circa: - 111 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (balconi) per circa 7 mq, al piano primo Per la soffitta la superficie stimata è pari a circa 21.80 mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.620,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 191, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	133,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto (appartamento al piano primo), è discreto sia per quanto riguarda le parti strutturali, le finiture e la parte impiantistica.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il lotto insiste in una zona residenziale anch'essa abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, in una zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio della Palla Ovale "Nelson Mandela") e il Palaindoor ("PalaCasali"), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati. L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che attraverso una scala condominiale esterna permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno, che permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4) L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina). Il lotto n. 2 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona. L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano primo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con alcuni balconi sia sul lato valle (Nord-Ovest) sia sul lato monte (Sud-Est). L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 2 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 21.</p> <p>SUPERFICIE COMMERCIALE La superficie commerciale risulta essere pari a circa 131 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (balconi) per circa 8 mq.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00****Bene N° 3 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - VIA DELLA MONTAGNOLA N. 79, scala 3, interno 2, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 191, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	78,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto (appartamento al piano secondo), è discreto sia per quanto riguarda le parti strutturali, le finiture e la parte impiantistica.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il lotto insiste in una zona residenziale anch'essa abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, in una zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio della Palla Ovale "Nelson Mandela") e il Palaindoor ("PalaCasali"), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati. L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che attraverso una scala condominiale esterna permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno, che permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4). L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina). Il lotto n. 3 consiste in una unità immobiliare, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto), sita in via della Montagnola n. 79 ad Ancona. L'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano secondo, accessibile attraverso le scale condominiali (Palazzina indicata con il numero 3 o la lettera C), con una terrazza a lastricato al piano. L'unità immobiliare oggetto di stima di cui al lotto 3 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA (AN) al Foglio n. 47 Particella 191 ai sub. 22.</p> <p>SUPERFICIE COMMERCIALE La superficie commerciale risulta essere pari a circa: - 61 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale per circa 60 mq (terrazza) e per circa 8 mq (balconi)</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il locale è occupato dalla signora [REDACTED], come autorizzato dal Giudice, su richiesta del Custode giudiziario. E' disposto che possa rimanere occupato, fintanto che non intervenga la vendita all'asta o l'assegnazione, previa avvenuta sottoscrizione da parte della stessa [REDACTED] di una scrittura d'impegno al rilascio dell'unità abitativa libera e vacua da persone e cose al momento dell'alienazione o dell'assegnazione.		