
TRIBUNALE DI ANCONA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“--- OMISSIS ---”

n. 25/2023

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA’

via Flaminia, Ancona

Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Liquidatore

Avv. Monica Bisio

SOMMARIO

Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia snc, piano T.....	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1	4
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia snc, piano T.....	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1	6
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia snc, piano T.....	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T	8
Patti	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia snc, piano T.....	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia snc, piano T.....	10
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1	10
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T	11
Normativa urbanistica e regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia snc, piano T.....	12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1	13
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T	13
Stima.....	14
Lotto 1	14
Lotto 2	16
Lotto 3	19
Elenco allegati.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Lotto 3	25

PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Avv. Monica Bisio, liquidatrice della procedura in oggetto, viene redatta la presente relazione di stima del più probabile valore di alcuni immobili appartenenti alla società --- OMISSIS ---, con sede in Ancona in via Flaminia n. 247.

Le unità immobiliari oggetto della perizia sono le seguenti:

- **bene 1** - ufficio sito al piano terra in via Flaminia snc (catastalmente n. civico 249)
- **bene 2** - negozio 1, sito ai piani sottostrada, terra e primo in via Flaminia n. 247
- **bene 3** - negozio 2, sito al piano terra e piano sottostrada in via Flaminia n. 245/A

Verranno formati 3 lotti di vendita.

La perizia è stata redatta in base ai dati reperiti e ai dati dimensionali ricavabili dalle visure catastali e progettuali, verificati a campione sul posto, e alle valutazioni delle caratteristiche del bene che si sono potute rilevare.

Gli immobili sono ubicati nella frazione Torrette, comune di Ancona, e fanno parte di tre edifici disposti in linea lungo la vecchia Strada Statale 16 (via Flaminia), confinanti tra loro, composti ciascuno di tre piani fuori terra.

La palazzina che ospita l'unità al numero civico 245/A (bene 3) confina a destra con la stazione ferroviaria Ancona Torrette. Tutte le palazzine confinano posteriormente con la linea ferroviaria Ancona-Bologna.

Si trovano a circa 1,5 km dall'ingresso della SS16 Ancona Centro. Nelle vicinanze c'è il complesso ospedaliero di Torrette, e sono presenti tutti i servizi tipici delle aree residenziali, ma sono carenti i parcheggi pubblici.

Le palazzine sono in discrete condizioni per quanto riguarda la facciata sul lato strada, mentre la facciata sui lati stazione ferroviaria e ferrovia è in cattive condizioni.

Gli immobili ospitavano il "Ristorante Carloni", chiuso da tempo, del quale rimane l'insegna sulla facciata prospiciente via Flaminia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA SNC, PIANO T

L'unità adibita ad ufficio si trova al piano terra, nella palazzina di sinistra, con ingresso dall'esterno da via Flaminia e dall'interno attraverso l'unità adibita a negozio del civico 247 (negozio 1).

È suddiviso in due stanze non comunicanti tra loro ma accessibili entrambe dall'unità confinante.

La stanza posteriore ha accesso ad un piccolo balcone con parapetto in muratura che si affaccia direttamente sulla linea ferroviaria.

Non sono presenti servizi igienici.

Gli infissi sono in alluminio, con doppio infisso per la porta finestra del balcone.

La climatizzazione avviene tramite split, il cui funzionamento sarà da verificare. Sarà altresì da verificare il funzionamento dell'impianto elettrico ed in generale la conformità alle norme degli impianti, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante questo aspetto.

Le finiture sono di scarsa qualità, in pessimo stato di conservazione. Sulle aperture sono state montate delle reti di acciaio per impedire gli accessi ad estranei.

La superficie netta è pari a circa 46 mq, quella lorda, comprensiva dei muri divisorii interni, di quelli perimetrali e di metà di quelli in comunione, viene assunta pari a 56 mq. La superficie del balcone è pari a circa 4 mq.

L'altezza netta interna è pari a circa 3,05 m

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 247, PIANO S1-T-1

È ubicato sulla palazzina di centro, e si sviluppa ai piani terra, primo e seminterrato. Vi si accede da via Flaminia sia da ingresso indipendente che attraverso una scala condominiale, e rimane in comunicazione con le altre due unità oggetto di stima poste ai lati.

Era utilizzato ultimamente per attività di ufficio.

Al piano interrato non si è potuto accedere a causa degli sbarramenti posti al fine di evitare l'ingresso ad estranei.

Il piano terra è composto da una sala di ingresso che conduce ad altri due ambienti, i quali comunicano direttamente con due locali che sono stati costruiti a ridosso della linea ferroviaria. Sono presenti i servizi igienici.

L'altezza interna è ovunque pari a 2,70 m tranne nel locale catastalmente indicato come "cucina", dove è pari a circa 3 m, e nei due locali che sono stati costruiti a ridosso della linea ferroviaria, dove è pari a circa 3,05 m.

Una scala interna conduce al piano inferiore e quello superiore. Si segnala la mancanza del parapetto.

Al piano superiore sul fronte strada si affacciano due locali, mentre sul retro sono presenti altri tre ambienti che comunicano con altrettanti locali che sono stati costruiti a ridosso della linea ferroviaria. Anche al piano primo sono presenti dei servizi igienici. Una stanza ha accesso ad un piccolo balcone che si affaccia su via Flaminia.

L'altezza interna è ovunque pari a 2,70 m tranne nel locale dove catastalmente viene indicata un'altezza pari a 3 m, che in realtà è di circa 2,90 m a causa della presenza di una controsoffittatura, e nei due locali a ridosso della linea ferroviaria comunicanti con questa, che hanno una altezza interna pari a 2,20 m e un'altezza media pari a circa 2,30 m (nel locale con copertura con leggera pendenza) rispettivamente. In questi due locali sono presenti anche due finestre da tetto.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, dalle planimetrie catastali e dalla documentazione progettuale reperita risulta la presenza di locali adibiti a sgombero e a servizi igienici, ed un collegamento col piano seminterrato dell'unità confinante (Lotto 3). Da quello che si è potuto constatare senza poter entrare, essi risultano in pessime condizioni di manutenzione. Sulla documentazione in possesso viene indicata un'altezza interna che varia da 1,88 m nel disimpegno, a 2,16 m e 2,22 m nelle altre stanze.

La climatizzazione ai piani terra e primo avviene tramite split, il cui funzionamento sarà da verificare. Sarà altresì da verificare il funzionamento dell'impianto elettrico ed in generale la conformità alle norme degli impianti, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante questo aspetto.

Le finiture sono di scarsa qualità.

L'intera unità è in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, sia per quanto riguarda le finiture interne (pavimenti, infissi, ecc) che le finiture esterne, soprattutto lato ferrovia, dove sono presenti anche alcune fessurazioni sulle murature.

Al momento del sopralluogo all'interno erano presenti del vestiario e vari altri oggetti personali, ed alcune suppellettili di scarso valore.

Da un esame visivo le coperture dei locali che si affacciano sulla via ferroviaria sembra abbiano copertura in eternit, e dello stesso materiale sembrano essere state realizzate alcune canne fumarie.

Le superfici lorde, comprensive quindi di quelle delle murature interne e di quelle esterne, sono le seguenti (superfici approssimate):

- piano seminterrato 120 mq
- piano terra 100 mq
- stanze al piano terra a ridosso della linea ferroviaria 24 mq
- servizi igienici piano terra (bagno e antibagno) 8 mq
- piano primo 90 mq
- stanze al piano primo a ridosso della linea ferroviaria 24 mq
- servizi igienici piano primo (bagno e antibagno) 5 mq
- balcone piano primo 3 mq

escludendo le parti comuni e conteggiando i vani scala una sola volta

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 245/A, PIANO S1-T

E' al piano terra e piano seminterrato sulla palazzina di destra, e vi si accede da via Flaminia tramite una vetrina di ingresso e dall'unità confinante (Lotto 2) collegata al livello del piano seminterrato.

I locali venivano utilizzati per la vendita e somministrazione di cibo e bevande. All'interno sono presenti alcuni

arredi tipici di questi locali.

Il collegamento al piano seminterrato avviene solo attraverso il locale confinante (Lotto 2) entrando dal portone condominiale.

Al piano interrato non si è potuto accedere a causa degli sbarramenti posti nell'unità confinante al fine di evitare l'ingresso ad estranei.

Il piano terra è composto da una sala bar e da vari locali di servizio come laboratorio, dispensa, servizi igienici, i quali si affacciano sul lato ferrovia posteriormente e di fianco verso la stazione di Torrette.

L'altezza interna è pari a circa 2,75 m nella sala bar, e a circa 2,90 m nel locale antibagno, entrambe misurate sotto la controsoffittatura.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, dalle planimetrie catastali e dalla documentazione progettuale reperita risulta la presenza di locali adibiti a cantina, ed un collegamento col piano seminterrato dell'unità confinante (Lotto 2). Da quello che si è potuto constatare senza poter entrare, essi risultano in pessime condizioni di manutenzione. Sulla documentazione in possesso viene indicata un'altezza interna pari a 2,35 m. La climatizzazione al piano terra avviene tramite split, il cui funzionamento sarà da verificare. Sarà altresì da verificare il funzionamento dell'impianto elettrico ed in generale la conformità alle norme degli impianti, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante questo aspetto.

Le finiture dei locali di servizio sono di scarsa qualità, ed in cattive condizioni di manutenzione, mentre possono essere giudicate discrete quelle della sala bar, come il loro grado di manutenzione.

L'unità è in cattive condizioni anche per quanto riguarda le finiture esterne, dove sono presenti alcune fessurazioni.

Le superfici lorde, comprensive quindi di quelle delle murature interne e di quelle esterne, sono le seguenti (superfici approssimate):

- piano seminterrato 90 mq
- porzione di piano seminterrato che si affaccia sulla ferrovia 9 mq
- piano terra 60 mq
- locali di servizio al piano terra 26 mq
- porzione di locali di servizio al piano terra che si affacciano sulla ferrovia 9 mq

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA SNC, PIANO T

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS ---. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: --- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---Ancona

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

- --- OMISSIS ---. (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 247, PIANO S1-T-1

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS ---. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: --- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---Ancona

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

- --- OMISSIS ---. (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 245/A, PIANO S1-T

L'immobile appartiene a:

- --- OMISSIS ---. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: --- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---Ancona

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

- --- OMISSIS ---. (Proprietà 1/1)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA SNC, PIANO T

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

Corrispondenza catastale

Sulla planimetria catastale è presente una porta che mette in collegamento le due stanze che in realtà non è stata realizzata o è stata tamponata. Urbanisticamente risulta l'uso U4/4 (pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento).

Sarebbe pertanto necessaria una rettifica di categoria catastale e un aggiornamento della planimetria

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 247, PIANO S1-T-1

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

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è leggermente difforme per quanto riguarda l'assenza della porta nel locale cucina al piano terra che conduce all'unità immobiliare confinante, e per alcune piccole incongruenze relative ad alcuni divisori. I vani scala in realtà sarebbero beni comuni perché servono anche altre unità immobiliari. Al piano primo sul vano scala condominiale non viene indicata la presenza di una finestra.

Tali divergenze andrebbero regolarizzate

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 245/A, PIANO S1-T

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

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è leggermente difforme per quanto riguarda l'assenza di due finestre al piano seminterrato, l'apertura di una porta che comunica con l'unità adiacente allo stesso piano, ed una leggera diversa conformazione della parete che divide la sala bar dal laboratorio. Al piano terra inoltre è presente un piccolo divisorio con una porta che divide in due il locale dispensa. Sarebbe pertanto necessario un aggiornamento della planimetria

PATTI**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 247, PIANO S1-T-1****Sentenza Causa Civile --- OMISSIS ---- --- OMISSIS ---**

Con contratto di locazione stipulato nell'anno 2007 la società --- OMISSIS --- in nome e per conto di --- OMISSIS --- concedeva in locazione alla società --- OMISSIS --- un terreno della superficie di 51 mq affinché l'affittuario mantenesse le strutture ivi realizzate.

Una porzione di immobile pertanto sarebbe stata costruita su area di sedime allora considerata di proprietà di --- OMISSIS ---, in particolare le porzioni realizzate in legno e metallo come indicate nell'allegato contratto di affitto tra --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- (oltre ad altra porzione appartenente al Lotto 3).

A seguito della convalida dello sfratto per morosità per canoni non corrisposti ammontanti a circa 38.000 Euro (comprensivi anche dei canoni relativi all'altra porzione) il contratto di locazione si è risolto per inadempimento grave della --- OMISSIS --- che, essendosi impegnata a riconsegnare in pristino stato l'immobile e libero e sgombero da persone e cose e non avendovi adempiuto, veniva condannata alla demolizione a sua cura e spese con sentenza n. 1376/2021 del 02/011/2021, RG n. 2331/2021, entro 90 giorni dalla notifica del provvedimento.

La demolizione non è stata effettuata, per cui essa rimarrà a cura e spese dell'acquirente. Il costo del ripristino verrà stimato a corpo e detratto dal valore di stima del presente lotto

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 245/A, PIANO S1-T

Sentenza Causa Civile --- OMISSIS ---- --- OMISSIS ---

Con contratto di locazione stipulato nell'anno 2007 la società --- OMISSIS --- in nome e per conto di --- OMISSIS --- concedeva in locazione alla società --- OMISSIS --- un terreno della superficie di 51 mq affinché l'affittuario mantenesse le strutture ivi realizzate.

Una porzione di immobile pertanto sarebbe stata costruita su area di sedime allora considerata di proprietà di --- OMISSIS ---, in particolare la porzione descritta come "prosecuzione di un fabbricato in muratura per l'ampliamento cucina e sovrastante terrazza" come indicata nell'allegato contratto di affitto tra --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- (oltre ad altra porzione appartenente al Lotto 2).

A seguito della convalida dello sfratto per morosità per canoni non corrisposti ammontanti a circa 38.000 Euro (comprensivi anche dei canoni relativi all'altra porzione) il contratto di locazione si è risolto per inadempimento grave della --- OMISSIS --- che, essendosi impegnata a riconsegnare in pristino stato l'immobile e libero e sgombero da persone e cose e non avendovi adempiuto, veniva condannata alla demolizione a sua cura e spese con sentenza n. 1376/2021 del 02/011/2021, RG n. 2331/2021, entro 90 giorni dalla notifica del provvedimento.

La demolizione non è stata effettuata, per cui essa rimarrà a cura e spese dell'acquirente.

La terrazza sovrastante che sarebbe da demolire appartiene ad altra proprietà, e pertanto la demolizione andrebbe fatta congiuntamente.

Il costo del ripristino verrà stimato a corpo e detratto dal valore di stima del presente lotto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 247, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 245/A, PIANO S1-T

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 12/09/2007
Reg. gen. 24348 - Reg. part. 6112
Quota: 1/1
Importo: € 525.000,00
A favore di CARIFANO CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A.
Contro --- OMISSIS ---.
Rogante: Notaio Olmi
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 830/585
Note: All'epoca l'immobile era graffato con l'attuale particella 52 sub 11 - Lotto 3

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 30/06/2017
Reg. gen. 12449 - Reg. part. 8482
Quota: 1/1
A favore di CREDITO VALTELLINESE S.P.A.
Contro --- OMISSIS ---.
- **Sentenza di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Ancona il 04/04/2024
Reg. gen. 7002 - Reg. part. 5050
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA --- OMISSIS ---. Contro --- OMISSIS ---.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 247, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 12/09/2007

Reg. gen. 24348 - Reg. part. 6112
Quota: 1/1
Importo: € 525.000,00
A favore di CARIFANO CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A.
Contro --- OMISSIS ---.
Rogante: Notaio Olmi
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 830/585

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 20/05/2011
Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2186
Quota: 1/1
Importo: € 126.000,00
A favore di CARIFANO CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A.
Contro --- OMISSIS ---.
Rogante: Notaio Massei
Data: 19/05/2011
N° repertorio: 13129/9463

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 30/06/2017
Reg. gen. 12449 - Reg. part. 8482
Quota: 1/1
A favore di CREDITO VALTELLINESE S.P.A.
Contro --- OMISSIS ---.
- **Sentenza di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Ancona il 04/04/2024
Reg. gen. 7002 - Reg. part. 5050
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA --- OMISSIS ---. Contro --- OMISSIS ---.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 245/A, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 12/09/2007
Reg. gen. 24348 - Reg. part. 6112
Quota: 1/1
Importo: € 525.000,00
A favore di CARIFANO CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A.

Contro --- OMISSIS ---.

Rogante: Notaio Olmi

Data: 07/09/2007

N° repertorio: 830/585

Note: All'epoca l'immobile era graffato con l'attuale particella 50 sub 6 – Lotto 1

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 20/05/2011

Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2186

Quota: 1/1

Importo: € 126.000,00

A favore di CARIFANO CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A.

Contro --- OMISSIS ---.

Rogante: Notaio Massei

Data: 19/05/2011

N° repertorio: 13129/9463

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 30/06/2017

Reg. gen. 12449 - Reg. part. 8482

Quota: 1/1

A favore di CREDITO VALTELLINESE S.P.A.

Contro --- OMISSIS ---.

- **Sentenza di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Ancona il 04/04/2024

Reg. gen. 7002 - Reg. part. 5050

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA --- OMISSIS ---. Contro --- OMISSIS ---.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA SNC, PIANO T

A livello di pianificazione comunale l'immobile ricade nella Zona a Tessuto Omogeneo ZT22, Zona Territoriale Omogenea B, normato dall'art. 26 "Zone destinate alla viabilità" e dall'art. 58 "ZT22 Torrette" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona e dalla tavola di progetto 7Q dello stesso PRG. Già nelle note redatte dall'ufficio tecnico durante l'istruttoria per il rilascio della Licenza Edilizia n. 107 del 1976 riguardante altra unità oggetto di stima, viene specificato che l'immobile è in una zona destinata alla demolizione dei fabbricati ivi esistenti per l'allargamento della sede stradale. Nella fase di istruttoria riguardante il rilascio della Concessione Edilizia n. 103 del 1981 e riguardante altra unità oggetto di stima, l'ufficio annota che l'immobile insiste su un'area destinata alla viabilità (art. 18 delle NTA del PRG vigente all'epoca) e destinata a zona di recupero.

L'immobile è di edificazione remota, antecedente il 01/09/1967 come dichiarato in un atto di compravendita. Non sono state reperite pratiche riguardanti tale unità, salvo una Comunicazione Lavori del 06/02/2006 per lavori di ordinaria manutenzione consistenti in interventi sul manto di copertura e sulle finiture interne ed esterne e sugli impianti, e riguardanti tutte le unità oggetto di stima. Tuttavia dagli elaborati grafici presentati in occasione dei lavori eseguiti precedentemente sull'unità adiacente si nota che la parete divisoria tra le due

stanze non era presente, e per l'unità in questione veniva indicata come destinazione sia attuale che futura la U4/4 (pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento), diversa dalla categoria catastale nella quale è censita (A/10 - uffici). Inoltre l'unità è il risultato del frazionamento con l'unità del Lotto 3 alla quale era unita, ma in sede di accesso agli atti la relativa pratica di frazionamento non è stata reperita. La situazione urbanistica pertanto andrà regolarizzata con una sanatoria edilizia.

Non è stato reperito il certificato di agibilità

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 247, PIANO S1-T-1

A livello di pianificazione comunale l'immobile ricade nella Zona a Tessuto Omogeneo ZT22, Zona Territoriale Omogenea B, normato dall'art. 26 "Zone destinate alla viabilità" e dall'art. 58 "ZT22 Torrette" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona e dalla tavola di progetto 7Q dello stesso PRG. Già nelle note redatte dall'ufficio tecnico durante l'istruttoria per il rilascio della Licenza Edilizia n. 107 del 1976 viene specificato che l'immobile è in una zona destinata alla demolizione dei fabbricati ivi esistenti per l'allargamento della sede stradale. Nella fase di istruttoria riguardante il rilascio della Concessione Edilizia n. 103 del 1981 l'ufficio annota che l'immobile insiste su un'area destinata alla viabilità (art. 18 delle NTA del PRG vigente all'epoca) e destinata a zona di recupero.

L'immobile è di edificazione remota, antecedente l'anno 1948 come dichiarato nella documentazione allegata a vari titoli edilizi.

Dall'accesso agli atti è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione n. 107 del 16/09/1976 per ristrutturazione fabbricato

Il rilascio del suddetto titolo era subordinato ad un impegno a favore del Comune di Ancona a non pretendere corrispettivi relativamente ai lavori di ristrutturazione in caso di esproprio in quanto l'area era destinata alla viabilità e a zona di recupero, atto che veniva stipulato in data 25/08/1976 ("Atto di sottomissione") e che obbligava il proprietario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Sulla pratica edilizia in oggetto è presente una nota (prot. 22596/399 del 14/06/1977) con la quale si dà parere di conformità per la sostituzione di una veranda in legno e vetro su due piani, non meglio identificata, senza modifica di superficie utile, salvo ulteriore verifica e controllo da parte di altri uffici

- Concessione Edilizia n. 103 del 22/07/1981 per manutenzione straordinaria e sistemazione interna dei locali, riguardante il piano seminterrato di questa unità

Il rilascio del suddetto titolo era subordinato ad un impegno a favore del Comune di Ancona a non pretendere corrispettivi relativamente ai lavori di ristrutturazione in caso di esproprio in quanto l'area era destinata alla viabilità e a zona di recupero, atto che veniva stipulato in data 22/06/1981 ("Atto di sottomissione") e che obbligava il proprietario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo

- Comunicazione Lavori del 06/02/2006 per lavori di ordinaria manutenzione consistenti in interventi sul manto di copertura e sulle finiture interne ed esterne e sugli impianti, e riguardanti tutte le unità oggetto di stima

- DIA prot. 5850 del 18/01/2007 per variazione di distribuzione interna ai piani terra e primo (DIA in sanatoria in quanto l'intervento all'epoca era in corso di esecuzione)

Dalla documentazione reperita si notano le divergenze già segnalate a proposito della conformità catastale.

La situazione urbanistica pertanto andrà regolarizzata con una sanatoria edilizia.

Non sono state reperiti né il certificato di agibilità né le comunicazioni di fine lavori degli interventi realizzati

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FLAMINIA N. 245/A, PIANO S1-T

A livello di pianificazione comunale l'immobile ricade nella Zona a Tessuto Omogeneo ZT22, Zona Territoriale Omogenea B, normato dall'art. 26 "Zone destinate alla viabilità" e dall'art. 58 "ZT22 Torrette" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona e dalla tavola di progetto 7Q dello stesso PRG. Già nelle note redatte dall'ufficio tecnico durante l'istruttoria per il rilascio della Licenza Edilizia n. 107 del 1976 riguardante il Lotto 2 viene specificato che l'immobile è in una zona destinata alla demolizione dei fabbricati ivi esistenti per l'allargamento della sede stradale. Nella fase di istruttoria riguardante il rilascio della

Concessione Edilizia n. 103 del 1981 l'ufficio annota che l'immobile insiste su un'area destinata alla viabilità (art. 18 delle NTA del PRG vigente all'epoca) e destinata a zona di recupero.

L'immobile è di edificazione remota, antecedente l'anno 1948 come dichiarato nella documentazione allegata a vari titoli edilizi e antecedente il 01/09/1967 come dichiarato in un atto di compravendita.

Dall'accesso agli atti è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 103 del 22/07/1981 per manutenzione straordinaria e sistemazione interna dei locali, riguardante il piano seminterrato di questa unità

Il rilascio del suddetto titolo era subordinato ad un impegno a favore del Comune di Ancona a non pretendere corrispettivi relativamente ai lavori di ristrutturazione in caso di esproprio in quanto l'area era destinata alla viabilità e a zona di recupero, atto che veniva stipulato in data 22/06/1981 ("Atto di sottomissione") e che obbligava il proprietario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo

- Comunicazione Lavori del 06/02/2006 per lavori di ordinaria manutenzione consistenti in interventi sul manto di copertura e sulle finiture interne ed esterne e sugli impianti, e riguardanti tutte le unità oggetto di stima

- DIA prot. 77161 del 24/08/2006 per manutenzione straordinaria

Dalla documentazione reperita si nota l'assenza di una finestra al piano seminterrato. Al piano terra è presente una porta che mette in comunicazione le due parti del locale dispensa ed una leggera diversa conformazione della parete che divide la sala bar dal laboratorio. La finestra nel locale antibagno rivolta verso il piazzale della stazione è di dimensioni più contenute.

Inoltre l'unità è il risultato del frazionamento con l'unità del Lotto 1 alla quale era unita, ma in sede di accesso agli atti la relativa pratica di frazionamento non è stata reperita.

La situazione urbanistica pertanto andrà regolarizzata con una sanatoria edilizia.

Non sono state reperiti né il certificato di agibilità né le comunicazioni di fine lavori degli interventi realizzati

STIMA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia snc, piano T

L'unità adibita ad ufficio si trova al piano terra, nella palazzina di sinistra, con ingresso dall'esterno da via Flaminia e dall'interno attraverso l'unità adibita a negozio del civico 247 (negozio 1). È suddiviso in due stanze non comunicanti tra loro ma accessibili entrambe dall'unità confinante. La stanza posteriore ha accesso ad un piccolo balcone con parapetto in muratura che si affaccia direttamente sulla linea ferroviaria. Non sono presenti servizi igienici. Gli infissi sono in alluminio, con doppio infisso per la porta finestra del balcone. La climatizzazione avviene tramite split, il cui funzionamento sarà da verificare. Sarà altresì da verificare il funzionamento dell'impianto elettrico ed in generale la conformità alle norme degli impianti, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante questo aspetto. Le finiture sono di scarsa qualità, in pessimo stato di conservazione. Sulle aperture sono state montate delle reti di acciaio per impedire gli accessi ad estranei. La superficie netta è pari a circa 46 mq, quella lorda, comprensiva dei muri divisorii interni, di quelli perimetrali e di metà di quelli in comunione, viene assunta pari a 56 mq. La superficie del balcone è pari a circa 4 mq. L'altezza netta interna è pari a circa 3,05 m

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

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

Valore di stima del bene: € 30.800,00

La stima viene redatta in base al valore di mercato, che è il criterio ritenuto più affidabile in quanto richiede un minor numero di dati di incerta valutazione.

Il metodo di stima è quello comparativo, un metodo analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e

di finitura. È utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Il database più aggiornato è generalmente quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dai dati forniti dall'OMI relativi al secondo semestre 2023, e dall'analisi di offerte di immobili posti in vendita si ipotizza un valore unitario di mercato adeguato al caso in esame tenendo in considerazione l'ubicazione, la tipologia, le dimensioni dell'immobile e lo stato conservativo. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), più una quota delle superfici accessorie, determinata applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione fornisce per i negozi in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillanti tra 650 Euro /mq e 820 Euro /mq di superficie commerciale lorda, mentre per gli uffici le quotazioni oscillano tra 1.050 e 1.350 Euro /mq. In genere le condizioni di manutenzioni "normali" sono riferite ad immobili risalenti a 20-30 anni fa.

Le quotazioni dei negozi nell'ultimo triennio hanno subito una sensibile flessione, dell'ordine del 15%, e tale tendenza non sembra per ora arrestarsi.

Per quanto riguarda le indagini di mercato, non sono presenti molti immobili comparabili. Alcune offerte reperite in libero mercato sono:

-locale commerciale/laboratorio in via Flaminia, poco distante, superficie 230 mq, anno di costruzione 1960, prezzo richiesto 180.000 Euro

-laboratorio/locale commerciale a Torrette, piano terra, 33 mq, prezzo richiesto 26.500 Euro, da ristrutturare

-laboratorio/locale commerciale a Torrette, 222 mq, prezzo richiesto 172.000 Euro circa, in buone condizioni

-locale commerciale in via Flaminia, nelle vicinanze, da ristrutturare, 203 mq, prezzo richiesto 85.000 Euro

-negozio in via Esino da ristrutturare, anno 1960, 74 mq, prezzo richiesto 59.000 Euro

In generale si giunge alla pattuizione del prezzo a seguito di sconto dell'ordine del 10-15% rispetto alla richiesta.

Altre offerte reperite, ma riguardanti procedure e quindi immobili all'asta, sono le seguenti:

-appartamento con balcone e soffitta in via Flaminia, 71 mq, base d'asta a 40.000 Euro circa

-negozio in buono stato in via Conca, 55 mq, base d'asta a circa 20.000 Euro

L'immobile ricade in una zona poco qualificata rispetto alle aree circostanti, ed è compreso tra una strada soggetta a traffico veicolare molto intenso e la linea ferroviaria; l'immobile si affaccia posteriormente direttamente sulla linea ferroviaria. Non dispone di posti auto, e nelle vicinanze non c'è sufficiente disponibilità di parcheggi pubblici.

Attualmente non presenta le caratteristiche di un ufficio, in quanto le due stanze non sono tra loro collegate direttamente e non sono presenti servizi igienici. Le finiture sono scadenti, gli impianti sono da revisionare, ed in genere l'unità versa in stato di degrado, considerando anche l'epoca di costruzione dell'immobile e lo stato di abbandono.

In definitiva, nell'ottica di una vendita liquidatoria, quindi con valori di stima ridotti indicativamente del 20% rispetto a quelli di mercato, tenuto conto della posizione del bene all'interno della fascia geografica individuata dall'OMI, considerando le caratteristiche estrinseche e intrinseche dello stesso sopra definite, viene stabilito un valore unitario di 550 Euro /mq.

La superficie lorda commerciale, determinata applicando il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 per la superficie del balcone, ammonta, arrotondata, a 56 mq.

Il valore di stima risulta pari a:

$$V = 56 \times 550 = 30.800 \text{ Euro}$$

dal quale andranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che si possono assumere a corpo pari a 6.000 Euro, comprensive di spese tecniche professionali, e le spese per

l'apertura della porta che metterà in comunicazione le due stanze, stimate a corpo in 2.000 Euro per cui il valore finale risulta, arrotondato, pari a:

V = 23.000 Euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Ancona (AN) - Via Flaminia snc, piano T	56,00 mq	550,00 €/mq	€ 30.800,00	100,00%	€ 30.800,00
				Valore di stima:	€ 30.800,00

Valore di stima: € 30.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica e catastale, comprese spese tecniche professionali	6.000,00	€
Spese apertura porta di comunicazione stanze	2.000,00	€

Valore finale di stima (arrotondato): € 23.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1

E' ubicato sulla palazzina di centro, e si sviluppa ai piani terra, primo e seminterrato. Vi si accede da via Flaminia sia da ingresso indipendente che attraverso una scala condominiale, e rimane in comunicazione con le altre due unità oggetto di stima poste ai lati. Era utilizzato ultimamente per attività di ufficio. Al piano interrato non si è potuto accedere a causa degli sbarramenti posti al fine di evitare l'ingresso ad estranei. Il piano terra è composto da una sala di ingresso che conduce ad altri due ambienti, i quali comunicano direttamente con due locali che sono stati costruiti a ridosso della linea ferroviaria. Sono presenti i servizi igienici. L'altezza interna è ovunque pari a 2,70 m tranne nel locale catastalmente indicato come "cucina", dove è pari a circa 3 m, e nei due locali che sono stati costruiti a ridosso della linea ferroviaria, dove è pari a circa 3,05 m. Una scala interna conduce al piano inferiore e quello superiore. Si segnala la mancanza del parapetto. Al piano superiore sul fronte strada si affacciano due locali, mentre sul retro sono presenti altri tre ambienti che comunicano con altrettanti locali che sono stati costruiti a ridosso della linea ferroviaria. Anche al piano primo sono presenti dei servizi igienici. Una stanza ha accesso ad un piccolo balcone che si affaccia su via Flaminia. L'altezza interna è ovunque pari a 2,70 m tranne nel locale dove catastalmente viene indicata un'altezza pari a 3 m, che in realtà è di circa 2,90 m a causa della presenza di una controsoffittatura, e nei due locali a ridosso della linea ferroviaria comunicanti con questa, che hanno una altezza interna pari a 2,20 m e un'altezza media pari a circa 2,30 m (nel locale con copertura con leggera pendenza) rispettivamente. In questi due locali sono presenti anche due finestre da tetto. Per quanto riguarda il piano seminterrato, dalle planimetrie catastali e dalla documentazione progettuale reperita risulta la presenza di locali adibiti a sgombero e a servizi igienici, ed un collegamento col piano seminterrato dell'unità confinante (Lotto 3). Da quello che si è potuto constatare senza poter entrare, essi risultano in pessime condizioni di manutenzione. Sulla documentazione in possesso viene indicata un'altezza interna che varia da 1,88 m nel disimpegno, a 2,16 m e 2,22 m nelle altre stanze. La climatizzazione ai piani terra e primo avviene

tramite split, il cui funzionamento sarà da verificare. Sarà altresì da verificare il funzionamento dell'impianto elettrico ed in generale la conformità alle norme degli impianti, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante questo aspetto. Le finiture sono di scarsa qualità. L'intera unità è in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, sia per quanto riguarda le finiture interne (pavimenti, infissi, ecc) che le finiture esterne, soprattutto lato ferrovia, dove sono presenti anche alcune fessurazioni sulle murature. Al momento del sopralluogo all'interno erano presenti del vestiario e vari altri oggetti personali, ed alcune suppellettili di scarso valore. Da un esame visivo le coperture dei locali che si affacciano sulla via ferroviaria sembra abbiano copertura in eternit, e dello stesso materiale sembrano essere state realizzate alcune canne fumarie. Le superfici lorde, comprensive quindi di quelle delle murature interne e di quelle esterne, sono le seguenti (superfici approssimate): - piano seminterrato 120 mq - piano terra 100 mq - stanze al piano terra a ridosso della linea ferroviaria 24 mq - servizi igienici piano terra (bagno e antibagno) 8 mq - piano primo 90 mq - stanze al piano primo a ridosso della linea ferroviaria 24 mq - servizi igienici piano primo (bagno e antibagno) 5 mq - balcone piano primo 3 mq escludendo le parti comuni e conteggiando i vani scala una sola volta

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

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

Valore di stima del bene: € 115.650,00

La stima viene redatta in base al valore di mercato, che è il criterio ritenuto più affidabile in quanto richiede un minor numero di dati di incerta valutazione.

Il metodo di stima è quello comparativo, un metodo analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e di finitura. È utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Il database più aggiornato è generalmente quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dai dati forniti dall'OMI relativi al secondo semestre 2023, e dall'analisi di offerte di immobili posti in vendita si ipotizza un valore unitario di mercato adeguato al caso in esame tenendo in considerazione l'ubicazione, la tipologia, le dimensioni dell'immobile e lo stato conservativo. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), più una quota delle superfici accessorie, determinata applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione fornisce per i negozi in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillanti tra 650 Euro /mq e 820 Euro /mq di superficie commerciale lorda. In genere le condizioni di manutenzioni "normali" sono riferite ad immobili risalenti a 20-30 anni fa.

Le quotazioni dei negozi nell'ultimo triennio hanno subito una sensibile flessione, dell'ordine del 15%, e tale tendenza non sembra per ora arrestarsi.

Per quanto riguarda le indagini di mercato, non sono presenti molti immobili comparabili. Alcune offerte reperite in libero mercato sono:

- locale commerciale/laboratorio in via Flaminia, poco distante, superficie 230 mq, anno di costruzione 1960, prezzo richiesto 180.000 Euro
- laboratorio/locale commerciale a Torrette, piano terra, 33 mq, prezzo richiesto 26.500 Euro, da ristrutturare
- laboratorio/locale commerciale a Torrette, 222 mq, prezzo richiesto 172.000 Euro circa, in buone condizioni
- locale commerciale in via Flaminia, nelle vicinanze, da ristrutturare, 203 mq, prezzo richiesto 85.000 Euro
- negozio in via Esino da ristrutturare, anno 1960, 74 mq, prezzo richiesto 59.000 Euro

In generale si giunge alla pattuizione del prezzo a seguito di sconto dell'ordine del 10-15% rispetto alla richiesta.

Altre offerte reperite, ma riguardanti procedure e quindi immobili all'asta, sono le seguenti:

- appartamento con balcone e soffitta in via Flaminia, 71 mq, base d'asta a 40.000 Euro circa

- negozio in buono stato in via Conca, 55 mq, base d'asta a circa 20.000 Euro

L'immobile ricade in una zona poco qualificata rispetto alle aree circostanti, ed è compreso tra una strada soggetta a traffico veicolare molto intenso e la linea ferroviaria; l'immobile si affaccia posteriormente direttamente sulla linea ferroviaria. Non dispone di posti auto, e nelle vicinanze non c'è sufficiente disponibilità di parcheggi pubblici.

Il piano superiore non presenta le caratteristiche di un ufficio. Il piano seminterrato è invece praticamente inutilizzabile a causa della limitata altezza interna e delle precarie condizioni di manutenzione e di illuminazione. Le finiture sono scadenti, gli impianti sono da revisionare, ed in genere l'unità versa in stato di degrado, considerando anche l'epoca di costruzione dell'immobile e lo stato di abbandono.

In definitiva, nell'ottica di una vendita liquidatoria, quindi con valori di stima ridotti indicativamente del 20% rispetto a quelli di mercato, tenuto conto della posizione del bene all'interno della fascia geografica individuata dall'OMI, considerando le caratteristiche estrinseche e intrinseche dello stesso sopra definite e l'elevato taglio commerciale dell'unità immobiliare, viene stabilito un valore unitario di 450 Euro /mq.

La superficie lorda commerciale, determinata applicando il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,5 per la superficie seminterrata e per le superfici di bagni e antibagni e pari a 0,1 per quella del balcone, risulta, arrotondata, pari a 257 mq. Nella determinazione della superficie commerciale non vengono conteggiate le superfici da demolire.

Il valore di stima risulta pari a:

$$V = 257 \times 450 = 115.650 \text{ Euro}$$

dal quale andranno detratte le spese per la demolizione delle porzioni per il ripristino dei luoghi e quelle per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Una stima di massima dei ripristini può essere fatta prendendo come riferimento solo in parte le indicazioni rilevabili dai vari prezziari per la redazione dei computi metrici, data la limitatezza delle quantità in gioco e la particolarità dell'intervento. Le operazioni da eseguire consistono nelle demolizioni con rimozione e smaltimento dei rifiuti, le lavorazioni per rendere agibile l'immobile risultante, la messa in sicurezza dell'edificio per garantirne le condizioni statiche.

Il volume da demolire sarebbe (vuoto per pieno) pari a 230 mc.

Le lavorazioni da effettuare sono:

- demolizioni di murature e solai a mano, compresi analisi macerie, trasporto, smaltimento, rimozione amianto compreso piano di rimozione, 14.000 Euro

- ripristino dell'immobile risultante per renderlo utilizzabile, con operazioni comprendenti le tamponature, gli infissi, gli intonaci, le tinteggiature, 16.000 Euro

- ponteggi, messa in sicurezza dell'edificio esistente, spese varie, imprevisti 10%, spese tecniche (pratiche urbanistiche, direzione lavori, pratiche catastali, ecc.), 25.000 Euro

per un totale di spesa di 55.000 Euro.

Le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale si possono assumere a corpo pari a 6.000 Euro, comprensive di spese tecniche professionali.

Il valore di stima finale risulta, arrotondato, pari a:

$$V = 55.000 \text{ Euro}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1	257,00 mq	450,00 €/mq	€ 115.650,00	100,00%	€ 115.650,00
				Valore di stima:	€ 115.650,00

Valore di stima: € 115.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di demolizione	55.000,00	€
Regolarizzazione urbanistica e catastale	6.000,00	€

Valore finale di stima (arrotondato): € 55.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T

E' al piano terra e piano seminterrato sulla palazzina di destra, e vi si accede da via Flaminia tramite una vetrina di ingresso e dall'unità confinante (Lotto 2) collegata al livello del piano seminterrato. I locali venivano utilizzati per la vendita e somministrazione di cibo e bevande. All'interno sono presenti alcuni arredi tipici di questi locali. Il collegamento al piano seminterrato avviene solo attraverso il locale confinante (Lotto 2) entrando dal portone condominiale. Al piano interrato non si è potuto accedere a causa degli sbarramenti posti nell'unità confinante al fine di evitare l'ingresso ad estranei. Il piano terra è composto da una sala bar e da vari locali di servizio come laboratorio, dispensa, servizi igienici, i quali si affacciano sul lato ferrovia posteriormente e di fianco verso la stazione di Torrette. L'altezza interna è pari a circa 2,75 m nella sala bar, e a circa 2,90 m nel locale antibagno, entrambe misurate sotto la controsoffittatura. Per quanto riguarda il piano seminterrato, dalle planimetrie catastali e dalla documentazione progettuale reperita risulta la presenza di locali adibiti a cantina, ed un collegamento col piano seminterrato dell'unità confinante (Lotto 2). Da quello che si è potuto constatare senza poter entrare, essi risultano in pessime condizioni di manutenzione. Sulla documentazione in possesso viene indicata un'altezza interna pari a 2,35 m. La climatizzazione al piano terra avviene tramite split, il cui funzionamento sarà da verificare. Sarà altresì da verificare il funzionamento dell'impianto elettrico ed in generale la conformità alle norme degli impianti, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante questo aspetto. Le finiture dei locali di servizio sono di scarsa qualità, ed in cattive condizioni di manutenzione, mentre possono essere giudicate discrete quelle della sala bar, come il loro grado di manutenzione. L'unità è in cattive condizioni anche per quanto riguarda le finiture esterne, dove sono presenti alcune fessurazioni. Le superfici lorde, comprensive quindi di quelle delle murature interne e di quelle esterne, sono le seguenti (superfici approssimate): - piano seminterrato 90 mq - porzione di piano seminterrato che si affaccia sulla ferrovia 9 mq - piano terra 60 mq - locali di servizio al piano terra 26 mq - porzione di locali di servizio al piano terra che si affacciano sulla ferrovia 9 mq

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

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

Valore di stima del bene: € 52.250,00

La stima viene redatta in base al valore di mercato, che è il criterio ritenuto più affidabile in quanto richiede un minor numero di dati di incerta valutazione.

Il metodo di stima è quello comparativo, un metodo analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e di finitura. È utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Il database più aggiornato è generalmente quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dai dati forniti dall'OMI relativi al secondo semestre 2023, e dall'analisi di offerte di immobili posti in vendita si ipotizza un valore unitario di mercato adeguato al caso in esame tenendo in considerazione l'ubicazione, la tipologia, le dimensioni dell'immobile e lo stato conservativo. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), più una quota delle superfici accessorie, determinata applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione fornisce per i negozi in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillanti tra 650 Euro /mq e 820 Euro /mq di superficie commerciale lorda. In genere le condizioni di manutenzioni "normali" sono riferite ad immobili risalenti a 20-30 anni fa.

Le quotazioni dei negozi nell'ultimo triennio hanno subito una sensibile flessione, dell'ordine del 15%, e tale tendenza non sembra per ora arrestarsi.

Per quanto riguarda le indagini di mercato, non sono presenti molti immobili comparabili. Alcune offerte reperite in libero mercato sono:

- locale commerciale/laboratorio in via Flaminia, poco distante, superficie 230 mq, anno di costruzione 1960, prezzo richiesto 180.000 Euro
- laboratorio/locale commerciale a Torrette, piano terra, 33 mq, prezzo richiesto 26.500 Euro, da ristrutturare
- laboratorio/locale commerciale a Torrette, 222 mq, prezzo richiesto 172.000 Euro circa, in buone condizioni
- locale commerciale in via Flaminia, nelle vicinanze, da ristrutturare, 203 mq, prezzo richiesto 85.000 Euro
- negozio in via Esino da ristrutturare, anno 1960, 74 mq, prezzo richiesto 59.000 Euro

In generale si giunge alla pattuizione del prezzo a seguito di sconto dell'ordine del 10-15% rispetto alla richiesta.

Altre offerte reperite, ma riguardanti procedure e quindi immobili all'asta, sono le seguenti:

- appartamento con balcone e soffitta in via Flaminia, 71 mq, base d'asta a 40.000 Euro circa
- negozio in buono stato in via Conca, 55 mq, base d'asta a circa 20.000 Euro

L'immobile ricade in una zona poco qualificata rispetto alle aree circostanti, ed è compreso tra una strada soggetta a traffico veicolare molto intenso e la linea ferroviaria; l'immobile si affaccia posteriormente direttamente sulla linea ferroviaria. Non dispone di posti auto, e nelle vicinanze non c'è sufficiente disponibilità di parcheggi pubblici.

Il piano seminterrato è praticamente inutilizzabile a causa della limitata altezza interna, delle precarie condizioni di manutenzione e di illuminazione e dell'impossibilità di raggiungerlo direttamente se non dalla scala condominiale dell'unità confinante, passando quindi dall'esterno. Le finiture sono scadenti, gli impianti sono da revisionare, ed in genere l'unità versa in stato di degrado, considerando anche l'epoca di costruzione dell'immobile e lo stato di abbandono.

In definitiva, nell'ottica di una vendita liquidatoria, quindi con valori di stima ridotti indicativamente del 20% rispetto a quelli di mercato, tenuto conto della posizione del bene all'interno della fascia geografica individuata dall'OMI, considerando le caratteristiche estrinseche e intrinseche dello stesso sopra definite e l'elevato taglio commerciale dell'unità immobiliare, viene stabilito un valore unitario di 550 Euro /mq.

La superficie lorda commerciale, determinata applicando il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,25 per la superficie seminterrata e pari a 0,5 per le superfici di bagni e antibagni risulta, arrotondata, pari a 95 mq. Nella determinazione della superficie commerciale non vengono conteggiate le superfici da demolire.

Il valore di stima risulta pari a:

$$V = 95 \times 550 = 52.250 \text{ Euro}$$

dal quale andranno detratte le spese per la demolizione delle porzioni per il ripristino dei luoghi e quelle per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Una stima di massima dei ripristini può essere fatta prendendo come riferimento solo in parte le indicazioni rilevabili dai vari prezziari per la redazione dei computi metrici, data la limitatezza delle quantità in gioco e la particolarità dell'intervento. Le operazioni da eseguire consistono nelle demolizioni con rimozione e smaltimento dei rifiuti, le lavorazioni per rendere agibile l'immobile risultante, la messa in sicurezza dell'edificio per garantirne le condizioni statiche.

Il volume da demolire sarebbe (vuoto per pieno) pari a circa 55 mc.

Le lavorazioni da effettuare sono:

- demolizioni di murature e solai a mano, compresi analisi macerie, trasporto, smaltimento, rimozione amianto compreso piano di rimozione, 5.000 Euro

- ripristino dell'immobile risultante per renderlo utilizzabile, con operazioni comprendenti le tamponature, gli infissi, gli intonaci, le tinteggiature, 6.000 Euro

- ponteggi, messa in sicurezza dell'edificio esistente, spese varie, imprevisti 10%, spese tecniche (pratiche urbanistiche, direzione lavori, pratiche catastali, ecc.), 18.000 Euro

per un totale di spesa di 29.000 Euro

Le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale si possono assumere a corpo pari a 6.000 Euro, comprensive di spese tecniche professionali,

Il valore di stima finale risulta, arrotondato, pari a:

V = 17.000 Euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T	95,00 mq	550,00 €/mq	€ 52.250,00	100,00%	€ 52.250,00
				Valore di stima:	€ 52.250,00

Valore di stima: € 52.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese demolizioni	29.000,00	€
Regolarizzazione urbanistica e catastale	6.000,00	€

Valore finale di stima (arrotondato): € 17.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Maiolati Spontini, li 30/05/2024

Il C.T.U.
Geom. Frati Alfredo

ELENCO ALLEGATI

Lotto 1

1. Documentazione catastale
2. Documentazione urbanistica
3. Ispezioni in Conservatoria
4. Allegato fotografico

Lotto 2

1. Documentazione catastale
2. Documentazione urbanistica
3. Ispezioni in Conservatoria
4. Contratto di affitto --- OMISSIS ---- --- OMISSIS ---
5. Porzioni da demolire in base a sentenza del Tribunale
6. Allegato fotografico

Lotto 3

1. Documentazione catastale
2. Documentazione urbanistica
3. Ispezioni in Conservatoria
4. Contratto di affitto --- OMISSIS ---- --- OMISSIS ---
5. Porzioni da demolire in base a sentenza del Tribunale
6. Allegato fotografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia snc, piano T
L'unità adibita ad ufficio si trova al piano terra, nella palazzina di sinistra, con ingresso dall'esterno da via Flaminia e dall'interno attraverso l'unità adibita a negozio del civico 247 (negozio 1). È suddiviso in due stanze non comunicanti tra loro ma accessibili entrambe dall'unità confinante. La stanza posteriore ha accesso ad un piccolo balcone con parapetto in muratura che si affaccia direttamente sulla linea ferroviaria. Non sono presenti servizi igienici. Gli infissi sono in alluminio, con doppio infisso per la porta finestra del balcone. La climatizzazione avviene tramite split, il cui funzionamento sarà da verificare. Sarà altresì da verificare il funzionamento dell'impianto elettrico ed in generale la conformità alle norme degli impianti, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante questo aspetto. Le finiture sono di scarsa qualità, in pessimo stato di conservazione. Sulle aperture sono state montate delle reti di acciaio per impedire gli accessi ad estranei. La superficie netta è pari a circa 46 mq, quella lorda, comprensiva dei muri divisorii interni, di quelli perimetrali e di metà di quelli in comunione, viene assunta pari a 56 mq. La superficie del balcone è pari a circa 4 mq. L'altezza netta interna è pari a circa 3,05 m
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 50, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica e regolarità edilizia: a livello di pianificazione comunale l'immobile ricade nella Zona a Tessuto Omogeneo ZT22, Zona Territoriale Omogenea B, normato dall'art. 26 "Zone destinate alla viabilità" e dall'art. 58 "ZT22 Torrette" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona e dalla tavola di progetto 7Q dello stesso PRG. Già nelle note redatte dall'ufficio tecnico durante l'istruttoria per il rilascio della Licenza Edilizia n. 107 del 1976 riguardante altra unità oggetto di stima, viene specificato che l'immobile è in una zona destinata alla demolizione dei fabbricati ivi esistenti per l'allargamento della sede stradale. Nella fase di istruttoria riguardante il rilascio della Concessione Edilizia n. 103 del 1981 e riguardante altra unità oggetto di stima, l'ufficio annota che l'immobile insiste su un'area destinata alla viabilità (art. 18 delle NTA del PRG vigente all'epoca) e destinata a zona di recupero. L'immobile è di edificazione remota, antecedente il 01/09/1967 come dichiarato in un atto di compravendita. Non sono state reperite pratiche riguardanti tale unità, salvo una Comunicazione Lavori del 06/02/2006 per lavori di ordinaria manutenzione consistenti in interventi sul manto di copertura e sulle finiture interne ed esterne e sugli impianti, e riguardanti tutte le unità oggetto di stima. Tuttavia dagli elaborati grafici presentati in occasione dei lavori eseguiti precedentemente sull'unità adiacente si nota che la parete divisoria tra le due stanze non era presente, e per l'unità in questione veniva indicata come destinazione sia attuale che futura la U4/4 (pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento), diversa dalla categoria catastale nella quale è censita (A/10 - uffici). Inoltre l'unità è il risultato del frazionamento con l'unità del Lotto 3 alla quale era unita, ma in sede di accesso agli atti la relativa pratica di frazionamento non è stata reperita. La situazione urbanistica pertanto andrà regolarizzata con una sanatoria edilizia. Non è stato reperito il certificato di agibilità

Prezzo base d'asta: € 23.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 247, piano S1-T-1
E' ubicato sulla palazzina di centro, e si sviluppa ai piani terra, primo e seminterrato. Vi si accede da via Flaminia sia da ingresso indipendente che attraverso una scala condominiale, e rimane in

comunicazione con le altre due unità oggetto di stima poste ai lati. Era utilizzato ultimamente per attività di ufficio. Al piano interrato non si è potuto accedere a causa degli sbarramenti posti al fine di evitare l'ingresso ad estranei. Il piano terra è composto da una sala di ingresso che conduce ad altri due ambienti, i quali comunicano direttamente con due locali che sono stati costruiti a ridosso della linea ferroviaria. Sono presenti i servizi igienici. L'altezza interna è ovunque pari a 2,70 m tranne nel locale catastalmente indicato come "cucina", dove è pari a circa 3 m, e nei due locali che sono stati costruiti a ridosso della linea ferroviaria, dove è pari a circa 3,05 m. Una scala interna conduce al piano inferiore e quello superiore. Si segnala la mancanza del parapetto. Al piano superiore sul fronte strada si affacciano due locali, mentre sul retro sono presenti altri tre ambienti che comunicano con altrettanti locali che sono stati costruiti a ridosso della linea ferroviaria. Anche al piano primo sono presenti dei servizi igienici. Una stanza ha accesso ad un piccolo balcone che si affaccia su via Flaminia. L'altezza interna è ovunque pari a 2,70 m tranne nel locale dove catastalmente viene indicata un'altezza pari a 3 m, che in realtà è di circa 2,90 m a causa della presenza di una controsoffittatura, e nei due locali a ridosso della linea ferroviaria comunicanti con questa, che hanno una altezza interna pari a 2,20 m e un'altezza media pari a circa 2,30 m (nel locale con copertura con leggera pendenza) rispettivamente. In questi due locali sono presenti anche due finestre da tetto. Per quanto riguarda il piano seminterrato, dalle planimetrie catastali e dalla documentazione progettuale reperita risulta la presenza di locali adibiti a sgombero e a servizi igienici, ed un collegamento col piano seminterrato dell'unità confinante (Lotto 3). Da quello che si è potuto constatare senza poter entrare, essi risultano in pessime condizioni di manutenzione. Sulla documentazione in possesso viene indicata un'altezza interna che varia da 1,88 m nel disimpegno, a 2,16 m e 2,22 m nelle altre stanze. La climatizzazione ai piani terra e primo avviene tramite split, il cui funzionamento sarà da verificare. Sarà altresì da verificare il funzionamento dell'impianto elettrico ed in generale la conformità alle norme degli impianti, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante questo aspetto. Le finiture sono di scarsa qualità. L'intera unità è in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, sia per quanto riguarda le finiture interne (pavimenti, infissi, ecc) che le finiture esterne, soprattutto lato ferrovia, dove sono presenti anche alcune fessurazioni sulle murature. Al momento del sopralluogo all'interno erano presenti del vestiario e vari altri oggetti personali, ed alcune suppellettili di scarso valore. Da un esame visivo le coperture dei locali che si affacciano sulla via ferroviaria sembra abbiano copertura in eternit, e dello stesso materiale sembrano essere state realizzate alcune canne fumarie. Le superfici lorde, comprensive quindi di quelle delle murature interne e di quelle esterne, sono le seguenti (superfici approssimate): - piano seminterrato 120 mq - piano terra 100 mq - stanze al piano terra a ridosso della linea ferroviaria 24 mq - servizi igienici piano terra (bagno e antibagno) 8 mq - piano primo 90 mq - stanze al piano primo a ridosso della linea ferroviaria 24 mq - servizi igienici piano primo (bagno e antibagno) 5 mq - balcone piano primo 3 mq escludendo le parti comuni e conteggiando i vani scala una sola volta

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 52, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica e regolarità edilizia: a livello di pianificazione comunale l'immobile ricade nella Zona a Tessuto Omogeneo ZT22, Zona Territoriale Omogenea B, normato dall'art. 26 "Zone destinate alla viabilità" e dall'art. 58 "ZT22 Torrette" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona e dalla tavola di progetto 7Q dello stesso PRG. Già nelle note redatte dall'ufficio tecnico durante l'istruttoria per il rilascio della Licenza Edilizia n. 107 del 1976 viene specificato che l'immobile è in una zona destinata alla demolizione dei fabbricati ivi esistenti per l'allargamento della sede stradale. Nella fase di istruttoria riguardante il rilascio della Concessione Edilizia n. 103 del 1981 l'ufficio annota che l'immobile insiste su un'area destinata alla viabilità (art. 18 delle NTA del PRG vigente all'epoca) e destinata a zona di recupero. L'immobile è di edificazione remota, antecedente l'anno 1948 come dichiarato nella documentazione allegata a vari titoli edilizi. Dall'accesso agli atti è stata reperita la seguente documentazione: - Licenza di Costruzione n. 107 del 16/09/1976 per ristrutturazione fabbricato Il rilascio del suddetto titolo era subordinato ad un impegno a favore del Comune di Ancona a non pretendere corrispettivi relativamente ai lavori di ristrutturazione in caso di esproprio in quanto l'area era destinata alla viabilità e a zona di recupero,

atto che veniva stipulato in data 25/08/1976 ("Atto di sottomissione") e che obbligava il proprietario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Sulla pratica edilizia in oggetto è presente una nota (prot. 22596/399 del 14/06/1977) con la quale si dà parere di conformità per la sostituzione di una veranda in legno e vetro su due piani, non meglio identificata, senza modifica di superficie utile, salvo ulteriore verifica e controllo da parte di altri uffici - Concessione Edilizia n. 103 del 22/07/1981 per manutenzione straordinaria e sistemazione interna dei locali, riguardante il piano seminterrato di questa unità Il rilascio del suddetto titolo era subordinato ad un impegno a favore del Comune di Ancona a non pretendere corrispettivi relativamente ai lavori di ristrutturazione in caso di esproprio in quanto l'area era destinata alla viabilità e a zona di recupero, atto che veniva stipulato in data 22/06/1981 ("Atto di sottomissione") e che obbligava il proprietario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo - Comunicazione Lavori del 06/02/2006 per lavori di ordinaria manutenzione consistenti in interventi sul manto di copertura e sulle finiture interne ed esterne e sugli impianti, e riguardanti tutte le unità oggetto di stima - DIA prot. 5850 del 18/01/2007 per variazione di distribuzione interna ai piani terra e primo (DIA in sanatoria in quanto l'intervento all'epoca era in corso di esecuzione) Dalla documentazione reperita si notano le divergenze già segnalate a proposito della conformità catastale. La situazione urbanistica pertanto andrà regolarizzata con una sanatoria edilizia. Non sono state reperiti né il certificato di agibilità né le comunicazioni di fine lavori degli interventi realizzati

Prezzo base d'asta: € 55.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via Flaminia n. 245/A, piano S1-T
E' al piano terra e piano seminterrato sulla palazzina di destra, e vi si accede da via Flaminia tramite una vetrina di ingresso e dall'unità confinante (Lotto 2) collegata al livello del piano seminterrato. I locali venivano utilizzati per la vendita e somministrazione di cibo e bevande. All'interno sono presenti alcuni arredi tipici di questi locali. Il collegamento al piano seminterrato avviene solo attraverso il locale confinante (Lotto 2) entrando dal portone condominiale. Al piano interrato non si è potuto accedere a causa degli sbarramenti posti nell'unità confinante al fine di evitare l'ingresso ad estranei. Il piano terra è composto da una sala bar e da vari locali di servizio come laboratorio, dispensa, servizi igienici, i quali si affacciano sul lato ferrovia posteriormente e di fianco verso la stazione di Torrette. L'altezza interna è pari a circa 2,75 m nella sala bar, e a circa 2,90 m nel locale antibagno, entrambe misurate sotto la controsoffittatura. Per quanto riguarda il piano seminterrato, dalle planimetrie catastali e dalla documentazione progettuale reperita risulta la presenza di locali adibiti a cantina, ed un collegamento col piano seminterrato dell'unità confinante (Lotto 2). Da quello che si è potuto constatare senza poter entrare, essi risultano in pessime condizioni di manutenzione. Sulla documentazione in possesso viene indicata un'altezza interna pari a 2,35 m. La climatizzazione al piano terra avviene tramite split, il cui funzionamento sarà da verificare. Sarà altresì da verificare il funzionamento dell'impianto elettrico ed in generale la conformità alle norme degli impianti, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante questo aspetto. Le finiture dei locali di servizio sono di scarsa qualità, ed in cattive condizioni di manutenzione, mentre possono essere giudicate discrete quelle della sala bar, come il loro grado di manutenzione. L'unità è in cattive condizioni anche per quanto riguarda le finiture esterne, dove sono presenti alcune fessurazioni. Le superfici lorde, comprensive quindi di quelle delle murature interne e di quelle esterne, sono le seguenti (superfici approssimate): - piano seminterrato 90 mq - porzione di piano seminterrato che si affaccia sulla ferrovia 9 mq - piano terra 60 mq - locali di servizio al piano terra 26 mq - porzione di locali di servizio al piano terra che si affacciano sulla ferrovia 9 mq
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 52, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica e regolarità edilizia: a livello di pianificazione comunale l'immobile ricade nella Zona a Tessuto Omogeneo ZT22, Zona Territoriale Omogenea B, normato dall'art. 26 "Zone destinate alla viabilità" e dall'art. 58 "ZT22 Torrette" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Regolatore Generale del Comune di Ancona e dalla tavola di progetto 7Q dello stesso PRG. Già nelle note redatte dall'ufficio tecnico durante l'istruttoria per il rilascio della Licenza Edilizia n. 107 del 1976 riguardante il Lotto 2 viene specificato che l'immobile è in una zona destinata alla demolizione dei fabbricati ivi esistenti per l'allargamento della sede stradale. Nella fase di istruttoria riguardante il rilascio della Concessione Edilizia n. 103 del 1981 l'ufficio annota che l'immobile insiste su un'area destinata alla viabilità (art. 18 delle NTA del PRG vigente all'epoca) e destinata a zona di recupero. L'immobile è di edificazione remota, antecedente l'anno 1948 come dichiarato nella documentazione allegata a vari titoli edilizi e antecedente il 01/09/1967 come dichiarato in un atto di compravendita. Dall'accesso agli atti è stata reperita la seguente documentazione: - Concessione Edilizia n. 103 del 22/07/1981 per manutenzione straordinaria e sistemazione interna dei locali, riguardante il piano seminterrato di questa unità Il rilascio del suddetto titolo era subordinato ad un impegno a favore del Comune di Ancona a non pretendere corrispettivi relativamente ai lavori di ristrutturazione in caso di esproprio in quanto l'area era destinata alla viabilità e a zona di recupero, atto che veniva stipulato in data 22/06/1981 ("Atto di sottomissione") e che obbligava il proprietario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo - Comunicazione Lavori del 06/02/2006 per lavori di ordinaria manutenzione consistenti in interventi sul manto di copertura e sulle finiture interne ed esterne e sugli impianti, e riguardanti tutte le unità oggetto di stima - DIA prot. 77161 del 24/08/2006 per manutenzione straordinaria. Dalla documentazione reperita si nota l'assenza di una finestra al piano seminterrato. Al piano terra è presente una porta che mette in comunicazione le due parti del locale dispensa ed una leggera diversa conformazione della parete che divide la sala bar dal laboratorio. La finestra nel locale antibagno rivolta verso il piazzale della stazione è di dimensioni più contenute. Inoltre l'unità è il risultato del frazionamento con l'unità del Lotto 1 alla quale era unita, ma in sede di accesso agli atti la relativa pratica di frazionamento non è stata reperita. La situazione urbanistica pertanto andrà regolarizzata con una sanatoria edilizia. Non sono state reperiti né il certificato di agibilità né le comunicazioni di fine lavori degli interventi realizzati

Prezzo base d'asta: € 17.000,00