
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Luceri Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Luceri Ettore, con studio in Via Capo d'Istria, 4 - 60100 - Ancona (AN), email ing_luceri@hotmail.com, PEC ettore.luceri@ingpec.eu, Tel. 071 2832387, Fax 071 2832387, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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) - via Fabriano 36, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 43.60200, 13.49845)

DESCRIZIONE

Parcheggi esterni su pubblica strada. area condominiale intorno al fabbricato. edificio di tre livelli fuori terra, oltre un seminterrato.

2A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il beni oggetto di stima è un appartamento di civile abitazione su un unico livello, con un'unica proprietaria, la Sig.ra **** Omissis ****, nata il 09/03/1952 ad Ancona ed ivi residente, cod. fisc. **** Omissis ****.

2B. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1) appartamento

immobile ad uso di civile abitazione posto a piano rialzato (catastalmente, piano terra), interno 1, composto da tre vani utili e da due accessori, con annessa cantina al piano seminterrato.

Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, mapp. N° 266, sub 7, via Fabriano n°36, p. S1-T, cat. A/4, cl. 4, vani 5,5, mq. 85.

La documentazione prevista per il rilascio del permesso di costruire dell'intero edificio non è presente presso il Comune di Ancona perché l'edificio in questione (ma anche il quartiere in cui è inserito l'immobile) è stato realizzato nell'immediatezza del secondo dopoguerra per fornire abitazioni agli sfollati che hanno avuto le abitazioni bombardate.

Questa tipologia di costruzioni rientravano fra le opere pubbliche (e non private!) per cui il progetto non è stato depositato presso il Comune di Ancona perché sono state volute dal Provveditorato alle Opere Pubbliche ed era del Demanio dello Stato, quindi non c'è una licenza edilizia. Il realizzato veniva poi controllato, come procedura dell'epoca, in sito, con un sopralluogo di un Responsabile del Genio Civile e del Comune. Quanto sopra è stato illustrato al CTU dall'Arch. Alberto PROCACCINI del Comune di Ancona, come seguito alla richiesta di appuntamento per i chiarimenti derivanti dalla comunicazioni di risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune, alla mia richiesta di accesso agli atti.

Dunque, l'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954.

Non è l'unico procedimento amministrativo edilizio riguardante questo fabbricato perché, successivamente agli eventi sismici del 1972 in città, nel 1974 lo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Fabriano 36, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista per il rilascio del permesso di costruire dell'intero edificio non è presente presso il Comune di Ancona perché l'edificio in questione (ma anche il quartiere in cui è inserito l'immobile) è stato realizzato nell'immediatezza del secondo dopoguerra per fornire abitazioni agli sfollati che hanno avuto le abitazioni bombardate.

Questa tipologia di costruzioni rientravano fra le opere pubbliche (e non private!) per cui il progetto non è stato depositato presso il Comune di Ancona perché sono state volute dal Provveditorato alle Opere Pubbliche ed era del Demanio dello Stato, quindi non c'è una licenza edilizia. Il realizzato veniva poi controllato, come procedura dell'epoca, in sito, con un sopralluogo di un Responsabile del Genio Civile e del Comune.

Dunque, l'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona per il Demanio dello Stato, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954.

Non è l'unico procedimento amministrativo edilizio riguardante questo fabbricato perché, successivamente agli eventi sismici del 1972 in città, nel 1974 lo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona (vedi allegato).

Sono presenti i depositi al Genio Civile per quanto riguarda l'edificazione degli anni '50 e l'intervento per l'ex IACP del post sisma del 1972.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

con il cortile condominiale su due lati, con il vano scala condominiale e con altra proprietà di altro civico nello stesso fabbricato

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	3,00 m	t
Cantina	4,00 mq	4,80 mq	0,20	0,96 mq	2,40 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				84,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non vi è definito un Condominio ed un Amministratore di condominio ma le esigue spese comuni sono gestite direttamente dai proprietari degli appartamenti (da dichiarazione)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/1954 al 06/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 266, Sub. 7 Categoria A4, Cons. 85 Superficie catastale 85 mq

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	266	7	2	A4	4	5.5	85 mq	244,28 €	T	

PRECISAZIONI

assenti parcheggi di proprietà ma solo su pubblica via

PATTI



non risultano formali patti fra inquilini

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO E' MOLTO BUONO, PULITO, CON GLI IMPIANTI DA VISIONE E DA DOCUMENTAZIONE VISTA (PER IL RISCALDAMENTO) IN ORDINE, BEN RIFINITO. SONO PRESENTI SOLAMENTE DUE TRACCE DI UMIDITA' IN BAGNO, UNA PER UN PONTE TERMICO SULL'ANGOLO DEL SOFFITTO ED UN RIGONFIAMENTO ALLA BASE DI UN DIVISORIO.

GLI INFISSI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO CON VETRO CAMERA ED ASSENZA DI CONDENSA ALL'INTERNO DI ESSA, GLI OSCURANTI SONO DELLE PERSIANE IN ALLUMINIO, LE PORTE INTERNE IN LEGNO, IL PORTONCINO E' BLINDATO, LA PAVIMENTAZIONE E' PREVALENTEMENTE IN GRES PORCELLANATO.

Intorno al palazzo vi è un'area di pertinenza, a verde ed indivisa catastalmente. Invece, detta area, sul retro ha delle ripartizioni per uso esclusivo; l'appartamento in questione, utilizza in via esclusiva una porzione di lunghezza pari a quella dell'appartamento medesimo su quel lato e cioè di m. 8,90 circa. Questo, da intervista al Figlio della Proprietaria, avveniva da prima del loro acquisto dell'immobile e continua ad essere usato oggi in via esclusiva, con il riconoscimento degli altri proprietari degli appartamenti (da intervista, durante il sopralluogo); si evince dalle fotografie che la delimitazione è rimasta anche dopo l'ultimo intervento di manutenzione straordinaria dei prospetti, vista la recente tinteggiatura.

La gestione del fabbricato è regolata da rapporti fra i singoli Proprietari degli appartamenti e non è costituito un condominio con un Amministratore incaricato (da intervista); non essendoci spese importanti come derivanti dalla presenza di un ascensore (che non c'è), è stato dichiarato essere ripartite fra i diretti interessati (pulizia scale, luce del vano scala, ecc.).

La distribuzione da progetto e parzialmente realizzata è la seguente:

- n°1 bagno;
- n°1 cucina abitabile;
- n°1 corridoio con ripostiglio al termine.
- n°2 camere da letto;
- n°1 soggiorno;
- n°1 cantina nel seminterrato.

CONFORMITA' CATASTALE

L'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni del Catasto Fabbricati è grosso modo conforme al visionato. La differenza è che una finestra dalla cucina al cortile retrostante, dagli anni '90 (da dichiarazione) è stata trasformata in una porta finestra.

Quest'intervento va sanato con un Scia in sanatoria (il cui costo della sanzione è di €516 e di una pratica, circa €2900)

ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

I documenti del Genio Civile riguardanti la realizzazione del fabbricato per conto del Demanio dello Stato e la pratica di recupero strutturale per conto dell'ex IACP, a seguito del terremoto del 1972.

Il CTU incaricato, se avesse depositato la Scia in sanatoria, avrebbe depositato anche quanto previsto per l'Agibilità che sarebbe CONSEGUITA al nuovo procedimento edilizio.

(Essendo il fabbricato in cui insiste l'appartamento, eseguito con la norma delle Opere Pubbliche degli anni '50, molto stringenti rispetto ad un iter amministrativo per un opera privata, certamente è conforme e a norma, visto che la conclusione dell'iter era sempre con un sopralluogo dei tecnici dei vari Enti ed Amministrazioni interessati).

CERTIFICATI DI ABITABILITA' ECC.

Non è depositato nulla presso il Comune di Ancona, come già dichiarato perché realizzato da altra



Amministrazione dello Stato con differente iter (DEMANIO DELLO STATO).

PARTI COMUNI

catastalmente, l'area (verde e non) intorno al fabbricato.
Le parti comuni del palazzo (atrio d'ingresso, pianerottolo)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto allegato depositato al Genio Civile:
costruzione in muratura portante con solai in latero cemento e copertura inclinata anch'essa in laterocemento.
Non risultano dati sulla tipologia di fondazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Abitato dalla Signora esecutata e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1991 al 05/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STACCO	06/02/1991	121280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ha una destinazione funzionale U1/1, ricade in Zona Omogenea B, regolamentata dalle N.T.A. del P.R.G., Zonizzazione prevalentemente Residenziale Art. 32, 39, 60; Z.T.O. ZT15b Art. 53; art. 34 CPI8/CPI9; - fa parte di un complesso edilizio costituito di n. 3 piani fuori terra con due ingressi condominiali civico 34 e civico 36, composto complessivamente da n. 12 unità abitative e corte comune

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

I documenti del Genio Civile riguardanti la realizzazione del fabbricato per conto del Demanio dello Stato e la pratica di recupero strutturale per conto dell'ex IACP, a seguito del terremoto del 1972.

Il CTU incaricato, se avesse depositato la Scia in sanatoria, avrebbe depositato anche quanto previsto per l'Agibilità che sarebbe conseguita al nuovo procedimento edilizio.

(Essendo il fabbricato in cui insiste l'appartamento, eseguito con la norma delle Opere Pubbliche degli anni '50, molto stringenti rispetto ad un iter amministrativo per un'opera privata, certamente è conforme e a norma, visto che la conclusione dell'iter era sempre con un sopralluogo dei tecnici dei vari Enti ed Amministrazioni interessate.

CERTIFICATI DI ABITABILITÀ ECC.

Non è depositato nulla presso il Comune di Ancona, come già dichiarato perché realizzato da altra Amministrazione dello Stato.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni del Catasto Fabbricati è grosso modo conforme al visionato. La differenza è che una finestra dalla cucina al cortile retrostante, dagli anni '90 (da dichiarazione) è stata trasformata in una porta finestra.

Quest'intervento va sanato con un Scia in sanatoria (il cui costo della sanzione è di €516 e di una pratica, circa €2900)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CONFORMITA' CATASTALE

L'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni del Catasto Fabbricati è grosso modo conforme al visionato. La differenza è che una finestra dalla cucina al cortile retrostante, dagli anni '90 (da dichiarazione) è stata trasformata in una porta finestra.

Quest'intervento va sanato con un Scia in sanatoria (il cui costo della sanzione è di €516 e di una pratica, circa €2900); con la medesima pratica, si correggerebbe inoltre un errore che era stato fatto nella rappresentazione catastale nel 1954 perchè l'ubicazione della finestra in cucina è leggermente spostata rispetto al realizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non risultano verso gli altri Proprietari degli appartamenti, visto che non c'è un Amministratore di condominio (da intervista, presente il Custode Giudiziario)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

il lotto, vista la tipologia, è indivisibile

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Fabriano 36, interno 1, piano T
Parcheggi esterni su pubblica strada. area condominiale intorno al fabbricato. edificio di tre livelli fuori terra, oltre un seminterrato. 2A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO Il bene oggetto di stima è un appartamento di civile abitazione su un unico livello, con un'unica proprietaria, la Sig.ra **** Omissis ****, nata il 09/03/1952 ad Ancona ed ivi residente, cod. fisc. **** Omissis ****. 2B. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 1)appartamento immobile ad uso di civile abitazione posto a piano rialzato (catastalmente, piano terra), interno 1, composto da tre vani utili e da due accessori, con annessa cantina al piano seminterrato. Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, mapp. N° 266, sub 7, via Fabriano n°36, p. S1-T, cat. A/4, cl. 4, vani 5,5, mq. 85. La documentazione prevista per il rilascio del permesso di costruire dell'intero edificio non è presente presso il Comune di Ancona perché l'edificio in questione (ma anche il quartiere in cui è inserito l'immobile) è stato realizzato nell'immediatezza del secondo dopoguerra per fornire abitazioni agli sfollati che hanno avuto le abitazioni bombardate. Questa tipologia di costruzioni rientravano fra le opere pubbliche (e non private!) per cui il progetto non è stato depositato presso il Comune di Ancona perché sono state volute dal Provveditorato alle Opere Pubbliche ed era del Demanio dello Stato, quindi non c'è una licenza edilizia. Il realizzato veniva poi controllato, come procedura dell'epoca, in sito, con un sopralluogo di un Responsabile del Genio Civile e del Comune. Quanto sopra è stato illustrato al CTU



dall'Arch. Alberto PROCACCINI del Comune di Ancona, come seguito alla richiesta di appuntamento per i chiarimenti derivanti dalla comunicazioni di risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune, alla mia richiesta di accesso agli atti. Dunque, l'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954. Non è l'unico procedimento amministrativo edilizio riguardante questo fabbricato perché, successivamente agli eventi sismici del 1972 in città, nel 1974 lo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 266, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4Valore di stima del bene: € 68.052,96

Le quotazioni relativamente alla zona "Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA", codice OMI per zona C2, microzona 6, con tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico" e destinazione Residenziale, per abitazioni di tipo economico con stato di conservazione "normale" comprendono valori da 740,00€/mq a 880,00€/mq. Si considera questo stato conservativo di partenza perché quanto realizzato è di pregio e permette l'abitare già da subito, solo localmente con di interventi di ritocco la valutazione pertanto è pari a €/mq 850,00 (per le limitate patologie presenti in bagno, già riportate). Nella valutazione finale dell' immobile si considera dunque il valore, decurtato del costo di quelle opere e delle pratiche necessarie.

Appartamento

- Superficie lorda appartamento (esclusa la porzione di area esterna catastalmente indivisa) = mq 84,20 circa

- cantina = mq 4,80 circa (Sup.commerciale= mq. 4,80 *25% = mq 1.20)

Somma Sup. commerc.= mq.85,40 circa

Scia in sanatoria e Dep catasto:

€ (3.016,00+516,00+650) = €4182,00 (1)

Stima immobiliare = mq. 85 x €/mq 850 = € 72.250,00 (2)

Valore dell'immobile (2) - (1) = €68.068,00 circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - via Fabriano 36, interno 1, piano T	84,96 mq	801,00 €/mq	€ 68.052,96	100,00%	€ 68.052,96
Valore di stima:					€ 68.052,96

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione prevista per il rilascio del permesso di costruire dell'intero edificio non è presente presso il Comune di Ancona perché l'edificio in questione (ma anche il quartiere in cui è inserito l'immobile) è stato realizzato nell'immediatezza del secondo dopoguerra per fornire abitazioni agli sfollati che hanno avuto le



abitazioni bombardate.

Questa tipologia di costruzioni rientravano fra le opere pubbliche (e non private!) per cui il progetto non è stato depositato presso il Comune di Ancona perché sono state volute dal Provveditorato alle Opere Pubbliche ed era del Demanio dello Stato, quindi non c'è una licenza edilizia. Il realizzato veniva poi controllato, come procedura dell'epoca, in sito, con un sopralluogo di un Responsabile del Genio Civile e del Comune. Quanto sopra è stato illustrato al CTU dall'Arch. Alberto PROCACCINI del Comune di Ancona, come seguito alla richiesta di appuntamento per i chiarimenti derivanti dalla comunicazioni di risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune, alla mia richiesta di accesso agli atti.

Dunque, l'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954.

Non è l'unico procedimento amministrativo edilizio riguardante questo fabbricato perché, successivamente agli eventi sismici del 1972 in città, nel 1974 lo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona (vedi allegato).

L'Arch. PROCACCINI durante l'incontro in Comune ha detto al sottoscritto CTU che, per analoghi casi di immobili realizzati come opera pubblica con questo iter e finalizzato al deposito di pratiche edilizie di questi ultimi tempi, sono state rilasciate su richiesta delle attestazioni in merito.

A seguire, la comunicazione via mail ricevuta da un'Addetta del Comune, responsabile per gli accessi agli atti:

"Da: Eusebi Patrizia <patrizia.eusebi@comune.ancona.it>

Inviato: lunedì 16 gennaio 2023 09:57

A: ing.luceri@hotmail.com <ing.luceri@hotmail.com>

Cc: Accesso Atti Edilizia Comune di Ancona <accessoatti.edilizia@comune.ancona.it>

Oggetto: Accesso titoli abilitativi immobile via Fabriano **** Omissis ****

Gent.mo Ing. Luceri,

come anticipato telefonicamente in merito alla sua richiesta, assunta al nostro protocollo con il n. 6289 del 12.1.23, di prendere visione dei titoli abilitativi dell'immobile sito in Ancona in Via Fabriano n. **** Omissis **** identificato al N.C.E.U. al Fg. 38 mapp. 266 sub. 1 (nota del redattore: il fabbricato è il medesimo, con due civici) si fa presente che non è stato reperito nulla presso gli archivi del Comune di Ancona.

Da precedenti ricerche sull'immobile è emerso che

L'unità immobiliare ha una destinazione funzionale U1/1, ricade in Zona Omogenea B, regolamentata dalle N.T.A. del P.R.G., Zonizzazione prevalentemente Residenziale Art. 32, 39, 60; Z.T.O. ZT15b Art. 53; art. 34 CPI8/CPI9; - fa parte di un complesso edilizio costituito di n. 3 piani fuori terra con due ingressi condominiali civico 34 e civico 36, composto complessivamente da n. 12 unità abitative e corte comune;

L'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954.

Che nel 1974 lo I.A.C.P. ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona (vedi allegato 2).

Nel rimanere a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si inviano cordiali saluti

--



Dott.ssa Patrizia Eusebi
U.O. Affari Generali
Direzione S.U.I.
Comune di Ancona
tel. 071 2222632
pec: edilizia.comune.ancona@emarche.it"

Esterni

Intorno al palazzo vi è un'area di pertinenza, a verde ed indivisa catastalmente. Invece, detta area, sul retro ha delle ripartizioni per uso esclusivo; l'appartamento in questione, utilizza in via esclusiva una porzione di lunghezza pari a quella dell'appartamento medesimo su quel lato e cioè di m. 8,90 circa. Questo, da intervista al Figlio della Proprietaria, avveniva da prima del loro acquisto dell'immobile e continua ad essere usato oggi in via esclusiva, con il riconoscimento degli altri proprietari degli appartamenti (da intervista, durante il sopralluogo); si evince dalle fotografie che la delimitazione è rimasta anche dopo l'ultimo intervento di manutenzione straordinaria dei prospetti, vista la recente tinteggiatura.

La gestione del fabbricato è regolata da rapporti fra i singoli Proprietari degli appartamenti e non è costituito un condominio con un Amministratore incaricato (da intervista); non essendoci spese importanti come derivanti dalla presenza di un ascensore (che non c'è), è stato dichiarato essere ripartite fra i diretti interessati (pulizia scale, luce del vano scala, ecc.).

La distribuzione da progetto e parzialmente realizzata è la seguente:

- n°1 bagno;
- n°1 cucina abitabile;
- n°1 corridoio con ripostiglio al termine.
- n°2 camere da letto;
- n°1 soggiorno;
- n°1 cantina nel seminterrato.

I documenti del Genio Civile riguardanti la realizzazione del fabbricato per conto del Demanio dello Stato e la pratica di recupero strutturale per conto dell'ex IACP, a seguito del terremoto del 1972.

Il CTU incaricato, se avesse depositato la Scia in sanatoria, avrebbe depositato anche quanto previsto per l'Agibilità che sarebbe conseguita al nuovo procedimento edilizio.

(Essendo il fabbricato in cui insiste l'appartamento, eseguito con la norma delle Opere Pubbliche degli anni '50, molto stringenti rispetto ad un iter amministrativo per un opera privata, certamente è conforme e a norma, visto che la conclusione dell'iter era sempre con un sopralluogo dei tecnici dei vari Enti ed Amministrazioni interessati).

CERTIFICATI DI ABITABILITA' ECC.

Non è depositato nulla presso il Comune di Ancona, come già dichiarato perché realizzato da altra Amministrazione dello Stato.

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 06/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Luceri Ettore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/09/2022)
- ✓ Altri allegati - richiesta accesso agli atti
- ✓ Atto di provenienza - copia del depositato al Genio Civile
- ✓ Altri allegati - Verbale del sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Estratto quotazione OMI
- ✓ Altri allegati - Visura Storica catastale su proprietà ventennale
- ✓ Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Fabriano 36, interno 1, piano T
Parcheggi esterni su pubblica strada. area condominiale intorno al fabbricato. edificio di tre livelli fuori terra, oltre un seminterrato. 2A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO Il beni oggetto di stima è un appartamento di civile abitazione su un unico livello, con un'unica proprietaria, la Sig.ra **** Omissis ****, nata il 09/03/1952 ad Ancona ed ivi residente, cod. fisc. **** Omissis ****. 2B. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 1)appartamento immobile ad uso di civile abitazione posto a piano rialzato (catastalmente, piano terra), interno 1, composto da tre vani utili e da due accessori, con annessa cantina al piano seminterrato. Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, mapp. N° 266, sub 7, via Fabriano n°36, p. S1-T, cat. A/4, cl. 4, vani 5,5, mq. 85. La documentazione prevista per il rilascio del permesso di costruire dell'intero edificio non è presente presso il Comune di Ancona perché l'edificio in questione (ma anche il quartiere in cui è inserito l'immobile) è stato realizzato nell'immediatezza del secondo dopoguerra per fornire abitazioni agli sfollati che hanno avuto le abitazioni bombardate. Questa tipologia di costruzioni rientravano fra le opere pubbliche (e non private!) per cui il progetto non è stato depositato presso il Comune di Ancona perché sono state volute dal Provveditorato alle Opere Pubbliche ed era del Demanio dello Stato, quindi non c'è una licenza edilizia. Il realizzato veniva poi controllato, come procedura dell'epoca, in sito, con un sopralluogo di un Responsabile del Genio Civile e del Comune. Quanto sopra è stato illustrato al CTU dall'Arch. Alberto PROCACCINI del Comune di Ancona, come seguito alla richiesta di appuntamento per i chiarimenti derivanti dalla comunicazioni di risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune, alla mia richiesta di accesso agli atti. Dunque, l'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954. Non è l'unico procedimento amministrativo edilizio riguardante questo fabbricato perché, successivamente agli eventi sismici del 1972 in città, nel 1974 lo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 266, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ha una destinazione funzionale U1/1, ricade in Zona Omogenea B, regolamentata dalle N.T.A. del P.R.G., Zonizzazione prevalentemente Residenziale Art. 32, 39, 60; Z.T.O. ZT15b Art. 53; art. 34 CPI8/CPI9; - fa parte di un complesso edilizio costituito di n. 3 piani fuori terra con due ingressi condominiali civico 34 e civico 36, composto complessivamente da n. 12 unità abitative e corte comune



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Fabriano 36, interno 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 266, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	84,96 mq
Stato conservativo:	<p>LO STATO CONSERVATIVO E' MOLTO BUONO, PULITO, CON GLI IMPIANTI DA VISIONE E DA DOCUMENTAZIONE VISTA (PER IL RISCALDAMENTO) IN ORDINE, BEN RIFINITO. SONO PRESENTI SOLAMENTE DUE TRACCE DI UMIDITA' IN BAGNO, UNA PER UN PONTE TERMICO SULL'ANGOLO DEL SOFFITTO ED UN RIGONFIAMENTO ALLA BASE DI UN DIVISORIO. GLI INFISSI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO CON VETRO CAMERA ED ASSENZA DI CONDENSA ALL'INTERNO DI ESSA, GLI OSCURANTI SONO DELLE PERSIANE IN ALLUMINIO, LE PORTE INTERNE IN LEGNO, IL PORTONCINO E' BLINDATO, LA PAVIMENTAZIONE E' PREVALENTEMENTE IN GRES PORCELLANATO. Intorno al palazzo vi è un'area di pertinenza, a verde ed indivisa catastalmente. Invece, detta area, sul retro ha delle ripartizioni per uso esclusivo; l'appartamento in questione, utilizza in via esclusiva una porzione di lunghezza pari a quella dell'appartamento medesimo su quel lato e cioè di m. 8,90 circa. Questo, da intervista al Figlio della Proprietaria, avveniva da prima del loro acquisto dell'immobile e continua ad essere usato oggi in via esclusiva, con il riconoscimento degli altri proprietari degli appartamenti (da intervista, durante il sopralluogo); si evince dalle fotografie che la delimitazione è rimasta anche dopo l'ultimo intervento di manutenzione straordinaria dei prospetti, vista la recente tinteggiatura. La gestione del fabbricato è regolata da rapporti fra i singoli Proprietari degli appartamenti e non è costituito un condominio con un Amministratore incaricato (da intervista); non essendoci spese importanti come derivanti dalla presenza di un ascensore (che non c'è), è stato dichiarato essere ripartite fra i diretti interessati (pulizia scale, luce del vano scala, ecc.). La distribuzione da progetto e parzialmente realizzata è la seguente: n°1 bagno; n°1 cucina abitabile; n°1 corridoio con ripostiglio al termine. n°2 camere da letto; n°1 soggiorno; n°1 cantina nel seminterrato. CONFORMITA' CATASTALE L'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni del Catasto Fabbricati è grosso modo conforme al visionato. La differenza è che una finestra dalla cucina al cortile retrostante, dagli anni '90 (da dichiarazione) è stata trasformata in una porta finestra. Quest'intervento va sanato con un Scia in sanatoria (il cui costo della sanzione è di €516 e di una pratica, circa €2900) ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE I documenti del Genio Civile riguardanti la realizzazione del fabbricato per conto del Demanio dello Stato e la pratica di recupero strutturale per conto dell'ex IACP, a seguito del terremoto del 1972. Il CTU incaricato, se avesse depositato la Scia in sanatoria, avrebbe depositato anche quanto previsto per l'Agibilità che sarebbe CONSEGUITA al nuovo procedimento edilizio. (Essendo il fabbricato in cui insiste l'appartamento, eseguito con la norma delle Opere Pubbliche degli anni '50, molto stringenti rispetto ad un iter amministrativo per un opera privata, certamente è conforme e a norma, visto che la conclusione dell'iter era sempre con un sopralluogo dei tecnici dei vari Enti ed Amministrazioni interessati). CERTIFICATI DI ABITABILITA' ECC. Non è depositato nulla presso il Comune di Ancona, come già dichiarato perché realizzato da altra Amministrazione dello Stato con differente iter (DEMANIO DELLO STATO).</p>		
Descrizione:	<p>Parcheggi esterni su pubblica strada. area condominiale intorno al fabbricato. edificio di tre livelli fuori terra, oltre un seminterrato. 2A INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO il beni oggetto di stima è un appartamento di civile abitazione su un unico livello, con un'unica proprietaria, la Sig.ra **** Omissis ****, nata il 09/03/1952 ad Ancona ed ivi residente, cod. fisc. **** Omissis ****. 2B. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 1)appartamento immobile ad uso di civile abitazione posto a piano rialzato (catastalmente, piano terra), interno 1, composto da tre vani utili e da due accessori, con annessa cantina al piano seminterrato. Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, mapp. N° 266, sub 7, via Fabriano n°36, p. S1-T, cat. A/4, cl. 4, vani 5,5, mq. 85. La documentazione prevista per il rilascio del permesso di costruire dell'intero edificio non è presente presso il Comune di Ancona perché l'edificio in questione (ma anche il quartiere in cui è inserito l'immobile) è stato realizzato nell'immediatezza del secondo dopoguerra per fornire abitazioni agli sfollati che hanno avuto le abitazioni bombardate. Questa tipologia di costruzioni rientravano fra le opere pubbliche (e non private!) per cui il progetto non è stato depositato presso il Comune di Ancona perché sono state volute dal Provveditorato alle Opere Pubbliche ed era del Demanio dello Stato, quindi non c'è una licenza edilizia. Il realizzato veniva poi controllato, come procedura dell'epoca, in sito, con un sopralluogo di un Responsabile del Genio Civile e del Comune. Quanto sopra è stato illustrato al CTU</p>		



	dall'Arch. Alberto PROCACCINI del Comune di Ancona, come seguito alla richiesta di appuntamento per i chiarimenti derivanti dalla comunicazioni di risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune, alla mia richiesta di accesso agli atti. Dunque, l'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954. Non è l'unico procedimento amministrativo edilizio riguardante questo fabbricato perché, successivamente agli eventi sismici del 1972 in città, nel 1974 lo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Abitato dalla Signora esegutata e dal figlio.

