

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "W" - sub. 191

~●~

Beni immobili costituenti porzioni di un complesso di edifici

ubicati in Ancona, via Don Giovanni Bosco

~●~

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Il complesso di fabbricati è ubicato nella zona semicentrale ovest del comune di Ancona, all'interno dell'area delimitata da Corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno, che fungono da vie di collegamento stradale tra la stazione ferroviaria e piazza Ugo Bassi. L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico costituito fabbricati a prevalente carattere residenziale ed è contraddistinta da un'elevata densità edilizia per la presenza di molteplici edifici pluripiano realizzati in anni non recenti a partire prevalentemente dall'anno 1960. Tale zona risulta molto prossima alla stazione ferroviaria, così come risulta molto vicina al Porto ed al centro della città, da cui dista circa 1,00 Km ed è ben collegata con mezzi pubblici. L'area risulta ben collegata alla rete infrastrutturale stradale, ferroviaria, autostradale ed ampiamente dotata di servizi pubblici. La zona è dotata delle infrastrutture principali quali scuole, chiese, attività commerciali e negozi, attività ricreative e sportive. I beni immobili relativi al lotto immobiliare "W" sono relativi a diverse unità immobiliari adibite a civile abitazione, uffici e studi privati, cantine, box auto e posti auto scoperti ubicati in un complesso immobiliare composto da n.3 edifici realizzati recentemente a partire dall'anno 2004, ubicato in corso Carlo Alberto n.87-89-89/C-91/A e via Giordano Bruno n.38-40-44, presso il comune di Ancona. L'edificio n.1 e n.2 si sviluppano in elevazione su sei livelli fuori terra: il piano primo e secondo interrato adibito ad autorimessa comune per tutti gli edifici, la cui area di sedime si estende al di sotto di tutti gli edifici, compreso l'edificio supermercato, ed al di sotto del lastrico solare del piano terra comune a tutti gli edifici, il piano terra adibito a negozi ed attività commerciali, i piani primo-secondo-terzo adibiti a civile abitazione. L'edificio n.3 si sviluppa in elevazione su otto livelli fuori terra: il piano primo e secondo interrato adibito ad autorimessa comune per tutti gli edifici, la cui area di sedime si estende al di sotto di tutti gli edifici, compreso l'edificio supermercato, ed al di sotto del lastrico solare del piano terra comune a tutti gli edifici, il piano terra adibito a negozi ed attività commerciali, i piani primo-secondo-terzo-quarto adibiti ad uffici e studi privati, il piano di copertura adibito a lastrico solare in cui sono ubicati gli impianti tecnici a servizio dello stesso edificio. Trattasi di garage al piano interrato 2.

- superficie utile lorda: **mq 20,75**;
- altezza netta interna, misurata da pavimento a soffitto: **m 2,69**;
- quote proporzionali di proprietà su beni comuni.

Dati catastali:

Foglio 37 Particella 1073 Sub. 191 Categoria C/6 cl. 4 Sup. 20 mq, superficie catastale 21 mq, Rendita 81,60 € piano s2

Immobile Libero.

I fabbricati in cui sono presenti i beni immobili risultano confinanti:

- a nord-est con l'edificio 1;
- a sud-ovest con il lastrico solare di piano terra condominiale;
- a sud-est con il parcheggio pubblico del lato sud;
- a nord-ovest con il lastrico solare di piano terra condominiale;

Difformità riscontrate:

1. Sull'intero complesso immobiliare difformità prospettiche dei fabbricati e delle corti esclusive presenti sul lastrico solare di copertura del supermercato, a servizio delle unità immobiliari adibite a civile abitazione del piano primo degli edifici n.1 e n.2, possono essere regolarizzate con presentazione di domanda di sanatoria in riferimento a quanto indicato dal comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. tramite pagamento di una sanzione pecuniaria di € 516,00, che potrebbe essere soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia; ai fini della presentazione della domanda di sanatoria si ipotizzano spese tecnico-professionali per l'esecuzione di indagini di rilievo in situ, per la redazione degli elaborati progettuali, per la redazione e presentazione della domanda di sanatoria, per la direzione lavori architettonica relativa alle opere edili necessarie all'adeguamento delle unità immobiliari alle norme igieniche sanitarie ed urbanistico-edilizie per un importo economico complessivo pari a circa € 6.000,00;
2. Violazione delle norme vigenti di prevenzione incendi per la mancata presentazione della segnalazione certificata di inizio attività per l'esercizio della centrale termica a metano ubicata sul lastrico solare di copertura dell'edificio 3 a servizio delle unità immobiliari presenti nello stesso fabbricato, avente una potenzialità pari a 180 Kw e rientrante nell'attività n.74.1.A Allegato I del D.P.R. del 01/08/2011 n.151 per impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso di potenzialità superiore a 116 Kw fino a 350 Kw. In merito alle violazioni delle norme vigenti di prevenzione incendi per la presenza di una centrale termica a metano ubicata sul lastrico solare di copertura dell'edificio 3 a servizio delle unità immobiliari presenti nello stesso fabbricato ed avente una potenzialità superiore a 116 Kw ed inferiore a 350 Kw, il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che ai fini del regolare utilizzo della stessa centrale termica dovrà essere presentata segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio in relazione a quanto prescritto dalle vigenti norme di prevenzione incendi; a tal fine il sottoscritto Esperto Stimatore ipotizza le seguenti ulteriori spese tecnico-professionali per l'esecuzione di indagini di rilievo in situ, per la redazione degli elaborati progettuali di prevenzione incendi, per la redazione e presentazione della segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, incluse le necessarie certificazioni e/o asseverazioni a firma di tecnico abilitato e/o professionista antincendio, per impianti per la produzione di calore alimentati da combustibile gassoso con potenzialità superiore a 116 Kw fino a 350 Kw rientranti nell'attività n.74.1.A dell'Allegato I del D.P.R. del 01/08/2011 n.151, per un importo economico complessivo stimato pari ad € 5.000,00; le eventuali opere edili ed impiantistiche di adeguamento e delle relative spese tecnico-professionali di direzione lavori, necessarie per l'integrale adeguamento della centrale termica e dell'edificio alla regola tecnica vigente di prevenzione incendi per centrali termiche all'aperto di potenzialità superiore a 116 Kw, sono escluse da tale importo economico, così come l'installazione di eventuali presidi di protezione antincendio e/o mezzi di estinzione. Il sottoscritto Esperto Stimatore non esclude la possibilità che possa essere necessario provvedere a

presentare istanza di deroga ai fini della sicurezza antincendio nel caso in cui l'edificio non presenti caratteristiche tali da non consentire il suo integrale adeguamento alle prescrizioni della regola tecnica vigente di prevenzione incendi per centrali termiche all'aperto di potenzialità superiore a 116 Kw.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra saranno così detratti:

- € 149,55 quota parte per difformità di cui al punto 1 e 2;

Si precisa che il costo per il ripristino delle condizioni da progetto, sono già stati detratti dal valore di stima del suddetto immobile.

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita 16.100,45 €