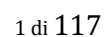




**Perizia del Consulente Tecnico nominato, Ing. Pecchioli Matteo, nel
Fallimento 43/2019**

PEC: f43.2019ascolipiceno@pecfallimenti.it



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1.....	8
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1.....	8
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1.....	9
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2.....	10
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1.....	10
Bene N° 7 - Compendio pignorato ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1.....	11
Bene N° 8 - Compendio pignorato ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1.....	12
Bene N° 9 - Compendio pignorato ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1.....	12
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2.....	13
Bene N° 11 - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2.....	14
BENE 2.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Dati Catastali.....	15
Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene 3.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Dati Catastali.....	23
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24

Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
BENE 4.....	31
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Dati Catastali.....	31
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
BENE 5.....	39
Titolarità.....	39
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Dati Catastali.....	39
Patti.....	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	44

Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
BENE 6.....	47
Titolarità.....	47
Confini.....	47
Consistenza.....	47
Dati Catastali.....	48
Patti.....	48
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevaLeNti.....	50
Stato di occupazione.....	50
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia.....	54
Vincoli od oneri condominiali.....	55
BENE 7.....	56
Titolarità.....	56
Confini.....	56
Consistenza.....	56
Dati Catastali.....	57
Patti.....	58
Stato conservativo.....	58
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione.....	60
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	62
Normativa urbanistica.....	64
Regolarità edilizia.....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	65
BENE 8.....	66
Titolarità.....	66
Confini.....	66

Consistenza.....	66
Dati Catastali.....	67
Patti.....	71
Stato conservativo.....	72
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione.....	73
Provenienze Ventennali.....	73
Formalità pregiudizievoli.....	75
Normativa urbanistica.....	76
Regolarità edilizia.....	77
Vincoli od oneri condominiali.....	77
BENE 9.....	78
Titolarità.....	78
Confini.....	78
Consistenza.....	78
Dati Catastali.....	79
Patti.....	79
Stato conservativo.....	79
Parti Comuni.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione.....	80
Provenienze Ventennali.....	81
Formalità pregiudizievoli.....	82
Normativa urbanistica.....	84
Regolarità edilizia.....	84
Vincoli od oneri condominiali.....	85
BENE 10.....	86
Titolarità.....	86
Confini.....	86
Consistenza.....	86
Dati Catastali.....	87
Patti.....	88
Stato conservativo.....	89
Parti Comuni.....	89
Servitù, censo, livello, usi civici.....	89

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Stato di occupazione.....	90
Provenienze Ventennali.....	90
Formalità pregiudizievoli.....	92
Normativa urbanistica.....	94
Regolarità edilizia.....	94
Vincoli od oneri condominiali.....	95
BENE 11.....	96
Titolarità.....	96
Confini.....	96
Consistenza.....	96
Dati Catastali.....	97
Patti.....	98
Stato conservativo.....	99
Parti Comuni.....	99
Servitù, censo, livello, usi civici.....	99
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Stato di occupazione.....	100
Provenienze Ventennali.....	100
Formalità pregiudizievoli.....	102
Normativa urbanistica.....	104
Regolarità edilizia.....	104
Vincoli od oneri condominiali.....	105
Stima / Formazione lotti.....	106
Lotto UNICO.....	106
Riserve e particolarità da segnalare.....	116

INCARICO

In data 12/09/2018, il sottoscritto Ing. Pecchioli Matteo, con studio in Via Cerquiglia, 54 - 06049 - Spoleto (PG), email mpecchiol@libero.it, PEC matteo.pecchioli@ingpec.eu, Tel. 0743 225503, Fax 0743 225503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. In seno al procedimento esecutivo R.Es. 151-2018 presso il Tribunale di Ancona, e in data 18/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 04/03/2020 provvedeva a depositare la propria relazione di stima.

Successivamente all'estinzione della procedura, veniva contattato dai curatori fallimentari i quali, con comunicazione PEC del 16/03/2023 provvedevano a formalizzare l'incarico di rinnovare la perizia di stima, anche alla luce degli ultimi atti vandalici rilevati nel compendio, e di provvedere alla formazione di un unico lotto.

Ai fini di tale incarico, il sottoscritto provvedeva, nelle more dell'assegnazione dell'incarico, ad eseguire ulteriori sopralluoghi presso il compendio in data 24/02/2023, 25/02/2023, 10/03/2023 e in data 11/03/2023.

Per semplicità di trattazione, a seguire si riporta la descrizione dei beni che compongono il compendio stimato utilizzando la medesima numerazione usata nella perizia di stima del 04/03/2020. La odierna stima prevede la attualizzazione del valore di stima precedente, e la costituzione di un unico lotto, in vece di lotti separati.

Essendo tutti gli immobili di proprietà di una società, ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'IVA alla vendita.

PREMESSA

Per mantenere la descrizione e l'ordine dei beni oggetto della stima nel 2020, i beni del compendio di proprietà del Fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: N 43.618624; E 13.520336)
- **Bene N° 3** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: N 43.618624; E 13.520336)
- **Bene N° 4** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: N 43.618624; E 13.520336)
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: N 43.618624; E 13.520336)
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: N 43.618624; E 13.520336)
- **Bene N° 7** - Compendio pignorato ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1
- **Bene N° 8** - Compendio pignorato ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1
- **Bene N° 9** - Compendio pignorato ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: N 43.618624; E 13.520336)
- **Bene N° 11** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: N 43.618624; E 13.520336)

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - LARGO CAPPELLI 1, PIANO T-1

Edificio di tre piani da ristrutturare, di cui uno seminterrato, e due fuori terra, ad uso attuale di ospedale, convenzionalmente denominato " Padiglione 5" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona.

Nella convenzione allegata al piano di recupero l'edificio muterà la destinazione da ospedale ad abitativo.

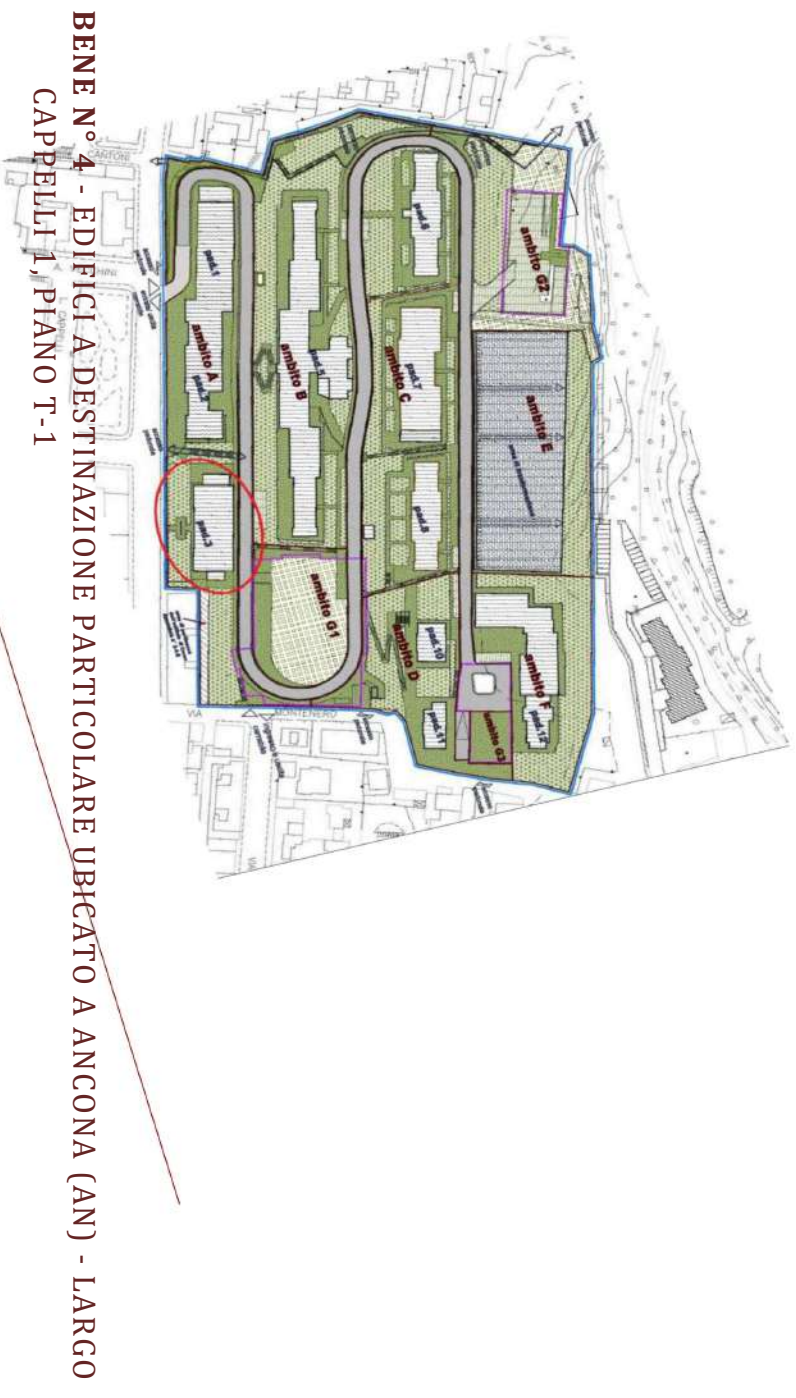
Completa la dotazione dell'edificio una cabina elettrica separata.



BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - LARGO CAPPELLI 1, PIANO T-1

Edificio di sei piani da ristrutturare, di cui uno seminterrato, e cinque fuori terra, ad uso attuale di ospedale, convenzionalmente denominato " Padiglione 3" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona.

Nella convenzione di variante l'edificio muterà la destinazione da ospedale a residenziale.



Edificio parzialmente diruto di cinque piani fuori terra da ristrutturare, ad uso attuale di ospedale, convenzionalmente denominato "Padiglione 12" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona.

Comprendivo di area urbana esterna.

Nella convenzione di variante l'edificio muterà la destinazione da ospedale a residenziale.



BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANCONA (AN) - LARGO CAPPELLI 1, PIANO T-1-2

Edificio parzialmente ristrutturato di tre piani fuori terra da completare, ad uso attuale abitativo, convenzionalmente denominato " Padiglione 7" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona.

Comprensivo di area urbana esterna.

Nella convenzione di variante l'edificio ha mutato la destinazione da ospedale a residenziale.



BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANCONA (AN) - LARGO CAPPELLI 1, PIANO T-1

Edificio di nuova costruzione, da completare, convenzionalmente denominato "Palazzina Ambito E" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona.

Comprensivo di area urbana esterna.

L'edificio, attualmente censito come lastrico solare, è sulla carta suddiviso in 63 appartamenti e 113 tra cantine e garage, e si estende su otto livelli, di cui sei fuori terra.

Data la presenza di alcuni immobili con le porte bloccate, a marzo 2020 si è provveduto, per essi, alla sostituzione delle relative serrature.



BENE N° 7 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ANCONA (AN) - LARGO CAPPELLI 1, PIANO T-1

Beni oggetto di convenzione con il Comune di Ancona, da cedere al termine dei lavori a titolo gratuito, posti nel compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona.

I beni sono costituiti da spazi destinati a verde attrezzato, percorsi pubblici, cabina elettrica (attualmente compresa nel subalterno 242), piazza su copertura di autorimessa privata, oltre a intero piano terzo sottostrada di parcheggio multipiano denominato "Ambito G1".



BENE N° 8 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ANCONA (AN) - LARGO CAPPELLI 1, PIANO T-1

Beni oggetto di convenzione con il Comune di Ancona, da cedere, in parte, al termine dei lavori a titolo gratuito, posti nel compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona.

I beni sono costituiti da due piani di parcheggi ad uso autorimessa privata e posti auto, su parcheggio multipiano denominato "Ambito G1".

I due piani oggetto della presente sono i piani primo e secondo sottostrada, per un totale di 45 box auto e 85 posti auto coperti.



BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ANCONA (AN) - LARGO CAPPELLI 1, PIANO T-1

Beni oggetto di convenzione con il Comune di Ancona, da cedere, in parte, al termine dei lavori a titolo gratuito, posti nel compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona.

I beni sono costituiti da due parcheggi ad uso autorimessa privata e posti auto, denominati "Ambito G2" e "Ambito G3".

Ad oggi è iniziata la realizzazione della sola struttura dell'ambito G2, mentre l'altra consta di rateo di terreno.



BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANCONA (AN) - LARGO CAPPELLI 1, PIANO T-1-2

Edificio parzialmente ristrutturato di tre piani fuori terra da completare, ad uso attuale abitativo, convenzionalmente denominato " Padiglione 6" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona.

Comprensivo di area urbana esterna.

Dato che le porte degli androni comuni risultano chiuse, e che uno degli immobili aveva serratura non funzionante, è stato necessario l'intervento del fabbro per l'accesso e la sostituzione della porta difettosa.

Al piano terra, non è stato realizzato l'accesso poiché sono mancanti le chiavi delle persiane blindate.

A pagina seguente, l'immagine raffigurante l'identificazione del bene in seno al compendio pignorato.



BENE N° 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANCONA (AN) - LARGO CAPPELLI 1, PIANO T-1-2

Edificio parzialmente ristrutturato di tre piani fuori terra da completare, ad uso attuale abitativo, convenzionalmente denominato " Padiglione 8" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona, comprensivo di area urbana esterna.

Dato che le porte degli androni comuni risultano chiuse, e che uno degli immobili aveva serratura non funzionante, è stato necessario l'intervento del fabbro per l'accesso e la sostituzione della porta difettosa.

Al piano terra, non è stato realizzato l'accesso a tutti gli appartamenti, poiché sono mancanti le chiavi delle persiane blindate.



BENE 2

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ospedale	6186,00 mq	6186,00 mq	1,00	6186,00 mq	4,92 m	t-1-2
Cortile	6000,00 mq	6000,00 mq	0,02	120,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6306,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6306,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure risultano provvisorie, non essendo presenti i divisori con le adiacenti corti, e risultano coerenti con la consistenza catastale degli spazi esterni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1013	242	2	B2	U	30430mc	6186mq mq	53433,66 €	t-1-2	

Corrispondenza catastale

L'immobile è oggetto di demolizioni di finiture interne, risultano demoliti anche alcuni fondelli. Tuttavia, a meno di divisioni interne, la corrispondenza catastale è verificata.

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo pessimo; risultano demoliti diversi infissi, e buona parte degli impianti presenti (elettrico, riscaldamento, scarico, distribuzione acqua calda sanitaria e gas metano, aspirazione e fornitura gas medicali).

Non risultano certificazioni relative agli impianti.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (sub.227, 228, 229).

Altro non si può notiziare, poiché la trasformazione urbanistica dell'immobile non è stata ancora effettuata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzione trascrittavi, che però risulta scaduta. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta globalmente in pessimo stato conservativo, e risulta inutilizzato da oltre dieci anni.

La struttura del fabbricato ove è sito l'immobile è del tipo in muratura.

L'immobile è prevalentemente esposto verso nordest, con superfici finestrate anche sulle pareti nordest e sudovest.

I solai sono probabilmente realizzati con struttura portante in laterocemento.

La copertura dell'edificio è del tipo a più falde inclinate, con manto di copertura in coppi, e struttura portante in laterocemento.

L'edificio ha finitura esterna in mattoni pieni stilati a facciavista, e cornici intonacate.

L'immobile ha intonaci interni fatiscenti e parzialmente asportati, la preesistente controsoffittatura è stata asportata, gli infissi sono in parte mancanti, in parte sono in legno con serrande avvolgibili.

Non sono presenti porte interne o esterne.

Non sono presenti impianti nell'immobile, dal momento che ne è stata iniziata la demolizione interna ai fini della trasformazione urbanistica.

I divisori interni sono realizzati in laterizi forati, con spessore totale di 10-12cm, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni pieni.

Le dotazioni condominiali sono l'ingresso e vani scale, i pianerottoli, la copertura e la struttura portante. L'altezza interna dell'immobile è mediamente pari a 4,92m, valore ottenuto dalla divisione della consistenza catastale (30430mc) per la superficie catastale (6186mq)

Le pareti esterne e la struttura portante risultano in mediocre stato manutentivo in quanto l'intero fabbricato non è ancora stato oggetto di ristrutturazione e risulta inabitato da oltre dieci anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2001 al 20/06/2003	AZIENDA OSPEDALIERA UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al	SANTARELLI COSTRUZIONI	Atto di compravendita			

20/12/2007	S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Società avente cambiato ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	31/12/2007	34789	19833
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1
Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739
N° raccolta: 4412
Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Ancona il 31/05/2018
Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454
Quota: 1/1
Importo: € 1.149.007,62
A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 574.503,81
Data: 16/05/2018
N° repertorio: 8301
N° raccolta: 2018
Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Ancona il 21/02/2008

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960

Quota: 1/1

A favore di Comune di Ancona

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591

Quota: 1/1

A favore di LADY MOON SPV S.R.L.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto della presente ricade nell'ambito di intervento "B", normato dall'Art.10 delle NTA del PdR.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima di 6405mq, con altezza massima dei fabbricati pari all'esistente, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni), U4/16 (attrezzature per il verde) e U4/24 (attrezz. per mobilità pedonale e ciclabile).

Gli interventi prevedono la tipologia CPI - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile non è stato ancora oggetto di titoli abilitativi ai fini della sua trasformazione urbanistica; essendo stati iniziati alcuni lavori di demolizione interne al fabbricato, puntellature di alcuni solai e rimozione degli impianti, ad oggi l'immobile non è agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è attualmente conforme allo stato assentito, in quanto realizzato ante 1967; è corrispondente la planimetria catastale, a meno di minime divisioni interne; va internamente rifinito, trasformato urbanisticamente e vanno realizzati tutti gli impianti. Va redatto il progetto di trasformazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile ad oggi non è ancora inserito in un condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere esterne, e non essendo costituito il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

BENE 3

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, strada comunale, proprietà ASUR, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ospedale	3731,00 mq	3731,00 mq	1,00	3731,00 mq	3,59 m	S1-T-1-2-3-4
Totale superficie convenzionale:				3731,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3731,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure risultano provvisorie, non essendo accessibili tutti i vani del fabbricato, e risultano coerenti con la consistenza catastale degli spazi esterni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1016	1	2	B2	U	13408mc c	3731mq mq	23543,82 €	S1-T-1-2- 3-4	

Corrispondenza catastale

L'immobile è oggetto di demolizioni di finiture interne, risultano demoliti anche alcuni fondelli. Tuttavia, a meno di divisioni interne, la corrispondenza catastale è verificata.

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo pessimo; risultano demoliti alcuni infissi ai piani alti, e buona parte degli impianti presenti (elettrico, riscaldamento, scarico, distribuzione acqua calda sanitaria e gas metano, aspirazione e fornitura gas medicali).

Non risultano certificazioni relative agli impianti.

Si segnala un cedimento fondale dello spigolo ovest del fabbricato (lato corso amendola, spigolo verso largo cappelli), che rappresenta un segnale di inagibilità strutturale.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (foglio 9, part. 1013, sub.227, 228, 229).

Altro non si può notiziare, poiché la trasformazione urbanistica dell'immobile non è stata ancora effettuata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzione trascrittavi, che però risulta scaduta. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta globalmente in pessimo stato conservativo, e risulta inutilizzato da oltre dieci anni.

La struttura del fabbricato ove è sito l'immobile è del tipo in muratura.

L'immobile è prevalentemente esposto verso nordest, con superfici finestrate anche sulle pareti nordest e sudovest.

I solai sono probabilmente realizzati con struttura portante in laterocemento.

La copertura dell'edificio è del tipo a più falde inclinate, con manto di copertura in coppi, e struttura portante in laterocemento.

L'edificio ha finitura esterna in mattoni pieni stilati a facciavista, e cornici intonacate.

L'immobile ha intonaci interni fatiscenti e parzialmente asportati, la preesistente controsoffittatura è stata asportata, gli infissi sono in parte mancanti, in parte sono in legno con serrande avvolgibili.

Non sono presenti porte interne o esterne.

Non sono presenti impianti nell'immobile, dal momento che ne è stata iniziata la demolizione interna ai fini della trasformazione urbanistica.

I divisori interni sono realizzati in laterizi forati, con spessore totale di 10-12cm, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni pieni.

Le dotazioni condominiali sono l'ingresso e vani scale, i pianerottoli, la copertura e la struttura portante. L'altezza interna dell'immobile è mediamente pari a 4,92m, valore ottenuto dalla divisione della consistenza catastale (30430mc) per la superficie catastale (6186mq)

Le pareti esterne e la struttura portante risultano in mediocre stato manutentivo in quanto l'intero fabbricato non è ancora stato oggetto di ristrutturazione e risulta inabitato da oltre dieci anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2001 al 20/06/2003	AZIENDA OSPEDALIERA UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al	SANTARELLI COSTRUZIONI	Atto di compravendita			

20/12/2007	S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Società avente cambiato ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	31/12/2007	34789	19833
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1
Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739
N° raccolta: 4412
Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Ancona il 31/05/2018
Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454
Quota: 1/1
Importo: € 1.149.007,62
A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 574.503,81
Data: 16/05/2018
N° repertorio: 8301
N° raccolta: 2018
Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Ancona il 21/02/2008

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960

Quota: 1/1

A favore di Comune di Ancona

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591

Quota: 1/1

A favore di LADY MOON SPV S.R.L.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto della presente ricade nell'ambito di intervento "A2 - residenza", normato dall'Art.9 delle NTA del PdR.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima di 3681mq, con altezza massima dei fabbricati pari all'esistente, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni), U4/16 (attrezzature per il verde) e U4/24 (attrezz. per mobilità pedonale e ciclabile).

Gli interventi prevedono la tipologia CPI8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile non è stato ancora oggetto di titoli abilitativi ai fini della sua trasformazione urbanistica; essendo stati iniziati alcuni lavori di demolizione interne al fabbricato, puntellature di alcuni solai e rimozione degli impianti, ad oggi l'immobile non è agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è attualmente conforme allo stato assentito, in quanto realizzato ante 1967; è corrispondente la planimetria catastale, a meno di minime divisioni interne; va internamente rifinito, trasformato urbanisticamente e vanno realizzati tutti gli impianti. Va redatto il progetto di trasformazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile ad oggi non è ancora inserito in un condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere esterne, e non essendo costituito il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

BENE 4

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ospedale	4314,00 mq	4314,00 mq	1,00	4314,00 mq	5,67 m	S1-T-1-2-3-4
Cortile	1000,00 mq	1000,00 mq	0,05	50,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				4364,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4364,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure risultano provvisorie poiché il fabbricato risulta diruto e strutturalmente inagibile, e risultano coerenti con la consistenza catastale degli spazi esterni.

L'area scoperta è stata rilevata su planimetria catastale, non essendo misurabile sul posto a causa di pericoli di crollo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1013	244	2	B2	U	24450mc c	4314mq mq	42932,98 €	T-1-2-3-4	

Corrispondenza catastale

L'immobile è oggetto di crolli parziali, è presente un pilastro esterno rotto. Tuttavia, a meno di divisioni interne, la corrispondenza catastale è verificata.

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo pessimo: risultano crolli in copertura e su alcuni locali, e risulta rotto un pilastro esterno, che rappresenta un segnale di inagibilità strutturale.

Non risultano certificazioni relative agli impianti.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (foglio 9, part. 1013, sub.227, 228, 229).

Altro non si può notiziare, poiché la trasformazione urbanistica dell'immobile non è stata ancora effettuata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzione trascrittavi, che però risulta scaduta. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta globalmente in pessimo stato conservativo, e risulta inutilizzato da oltre dieci anni.

La struttura del fabbricato ove è sito l'immobile è del tipo in cemento armato.

L'immobile è prevalentemente esposto verso nordest, con superfici finestate anche sulle pareti nordest e sudovest.

I solai sono probabilmente realizzati con struttura portante in laterocemento.

La copertura dell'edificio è del tipo a terrazzo piano e a falde inclinate, con struttura portante in laterocemento.

L'edificio ha finitura esterna intonacata.

L'immobile ha subito crolli parziali.

Gli impianti interni eventualmente presenti risultano compromessi dai crolli e vengono pertanto considerati inesistenti.

I divisori interni sono realizzati in laterizi forati, con spessore totale di 10-12cm, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni pieni.

Le dotazioni condominiali sono l'ingresso e vani scale, i pianerottoli, la copertura e la struttura portante. L'altezza interna dell'immobile è mediamente pari a 5,67m, valore ottenuto dalla divisione della consistenza catastale (24450mc) per la superficie catastale (4314mq)

Le pareti esterne e la struttura portante risultano in mediocre stato manutentivo in quanto l'intero fabbricato non è ancora stato oggetto di ristrutturazione e risulta inabitato da oltre dieci anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2001 al 20/06/2003	AZIENDA OSPEDALIERA UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al 20/12/2007	SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213

	proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Società avente cambiato ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	31/12/2007	34789	19833
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1
Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739
N° raccolta: 4412
Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Ancona il 31/05/2018
Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454
Quota: 1/1
Importo: € 1.149.007,62
A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 574.503,81
Data: 16/05/2018
N° repertorio: 8301
N° raccolta: 2018
Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Ancona il 21/02/2008
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960
Quota: 1/1
A favore di Comune di Ancona
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona

delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591

Quota: 1/1

A favore di LADY MOON SPV S.R.L.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto della presente ricade nell'ambito di intervento "F - residenza", normato dall'Art.14 delle NTA del PdR.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima di 4372mq, con altezza massima dei fabbricati pari all'esistente, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni), U4/16 (attrezzature per il verde) e U4/24 (attrezz. per mobilità pedonale e ciclabile).

Gli interventi prevedono la tipologia CPI3 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile non è stato ancora oggetto di titoli abilitativi ai fini della sua trasformazione urbanistica; essendo stati iniziati alcuni lavori di demolizione interne al fabbricato, puntellature di alcuni solai e rimozione degli impianti, ad oggi l'immobile non è agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

L'immobile è attualmente conforme allo stato assentito, in quanto realizzato ante 1967; è corrispondente la planimetria catastale, a meno di minime divisioni interne; va ristrutturato completamente, internamente completato, trasformato urbanisticamente e vanno realizzati tutti gli impianti. Va redatto il progetto di trasformazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile ad oggi non è ancora inserito in un condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere esterne, e non essendo costituito il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

BENE 5

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ospedale	2757,00 mq	2757,00 mq	1,00	2757,00 mq	5,75 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				2757,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2757,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure risultano provvisorie poiché il fabbricato risulta in fase di ristrutturazione interna, e risultano coerenti con la consistenza catastale degli spazi esterni.

L'area è stata rilevata su planimetria catastale, non essendo misurabile sul posto a causa della mancanze di accesso ai piani primo e secondo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1013	5	2	B2	U	15870mc c	2757 mq	27866,98 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è oggetto di parziale ristrutturazione con realizzazione di appartamenti e vani scale comuni; i lavori sono iniziati ma non completati, pertanto l'edificio non risulta catastalmente conforme con la planimetria presente in atti. Al termine dei lavori il fabbricato andrà frazionato nelle unità immobiliari risultanti previste (ai sensi dell'ultimo progetto sono 23 appartamenti).

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo buono: sono stati eseguiti la ristrutturazione delle facciate, dei solai e della copertura, risultano predisposte le divisione in unità abitative;

risultano parimenti realizzate le coibentazioni delle pareti; l'immobile è esternamente privo di qualunque infisso, internamente risulta posato l'intonaco e la rasatura.

Risulta iniziata la posa degli impianti comuni (riscaldamento e raffrescamento a pavimento).

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (foglio 9, part. 1013, sub.227, 228, 229).

Altro non si può notiziare, poiché la trasformazione urbanistica dell'immobile non è stata ancora effettuata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzione trascrittavi, che però risulta scaduta. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta globalmente in pessimo stato conservativo, e risulta inutilizzato da oltre dieci anni.

La struttura del fabbricato ove è sito l'immobile è del tipo in muratura e cemento armato.

L'immobile è prevalentemente esposto verso nordest, con superfici finestrate anche sulle pareti nordest e sudovest.

I solai sono probabilmente realizzati con struttura portante in laterocemento.

La copertura dell'edificio è del tipo a falde inclinate, con struttura portante in laterocemento.

L'edificio ha finitura esterna a faccia vista.

La struttura è in ottimo stato manutentivo.

Gli impianti interni risultano iniziati ma non terminati; non risulta accessibile il vano tecnico contenente la macchina frigorifera condominiale.

I divisori interni sono realizzati (al piano terra) in cartongesso, con spessore totale di 10-12cm, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni pieni.

Le dotazioni condominiali sono l'ingresso e vani scale, i pianerottoli, la copertura e la struttura portante. L'altezza interna dell'immobile è mediamente pari a 5,75m, valore ottenuto dalla divisione della consistenza catastale (15870mc) per la superficie catastale (2757mq)

Le pareti esterne e la struttura portante risultano in ottimo stato manutentivo in quanto l'intero fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione completa; i lavori sono stati interrotti in corso d'opera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2001 al 20/06/2003	AZIENDA OSPEDALIERA UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257

	Fiscale/P.IVA: 01464630423	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al 20/12/2007	SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Società avente cambiato ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	31/12/2007	34789	19833
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1
Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739
N° raccolta: 4412
Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Ancona il 31/05/2018
Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454
Quota: 1/1
Importo: € 1.149.007,62
A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 574.503,81
Data: 16/05/2018
N° repertorio: 8301
N° raccolta: 2018
Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Ancona il 21/02/2008

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960

Quota: 1/1

A favore di Comune di Ancona

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591

Quota: 1/1

A favore di LADY MOON SPV S.R.L.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto della presente ricade nell'ambito di intervento "C - residenza", normato dall'Art.11 delle NTA del PdR.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima di 4372mq, con altezza massima dei fabbricati pari all'esistente, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni), U4/16 (attrezzature per il verde) e U4/24 (attrezz. per mobilità pedonale e ciclabile).

Gli interventi prevedono la tipologia CPI3 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione con permesso di costruire 60/2012 del 17/04/2012; i lavori sono stati sospesi, e il permesso risulta scaduto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è attualmente difforme allo stato assentito, in quanto la ristrutturazione ai sensi del titolo abilitativo si è interrotta, e il titolo è scaduto; per lo stesso motivo non è corrispondente la planimetria catastale, relativa all'uso di ospedale, e non rispondente allo stato attuale. Gli impianti non sono completati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile ad oggi non è ancora inserito in un condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere esterne, e non essendo costituito il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

BENE 6

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	6496,51 mq	6496,51 mq	1,00	6496,51 mq	2,70 m	S2-S1-T-1-2-3-4-5-6
Autorimessa-cantina	2225,51 mq	2225,51 mq	0,50	1112,76 mq	2,40 m	S2-S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				7609,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7609,27 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state rilevate sulla tavola architettonica, e sono provvisorie, poiché vi sono differenze tra lo stato realizzato e la tavola architettonica stessa.

Stante l'estensione superficiale degli immobili, la mancanza di illuminazione, e la presenza di alcune porte bloccate, in particolare ai piani interrati, non si è potuto completare il rilievo con precisione.

Il bene è suddiviso in 63 appartamenti, oltre a garage e cantine per un totale di circa 176 u.i., oltre ai beni comuni non censibili. Il numero di cantine e garages effettivamente realizzato non è certo, data l'inaccessibilità di alcune sezioni dei piani interrati, pertanto non si sono potute contare né rilevare con precisione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1013	235	2	F1	U	5376mq	5376mq mq	0 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'area urbana originariamente derivante dalla demolizione dei padiglioni 14 e 30 è stata sostituita da nuovo fabbricato di otto livelli di cui due interrati e sei fuori terra.

Ad oggi per poter regolarizzare l'identificazione catastale del bene occorre procedere come segue.

Il primo passo consiste nell'inserimento in mappa del fabbricato, e poi nel suo accatastamento in forma globale, come immobile in corso di costruzione, Categoria F/3, senza rendita, e senza planimetria.

Occorre ugualmente redigere l'elaborato planimetrico, poiché ugualmente cogente.

Con tale soluzione, il probabile acquirente, provvederà all'ultimazione della palazzina, installando ascensori, le caldaie centralizzate, completando le finiture, e provvedendo in proprio all'allocatione sul mercato dei singoli appartamenti definitivamente completati.

I costi, quantificati in calce alla presente, sono stimati in € 8.100 IVA ed oneri compresi, e consistono in:

1) inserimento in mappa del fabbricato, mediante strumento GPS, ai fini della corretta rappresentazione in pianta del fabbricato, stesura del documento catastale PREGEO, presentazione telematica e ritiro, con onere complessivo stimato in € 2.790,20;

2) Costituzione di nuovo fabbricato, con destinazione d'uso F/3 – Unità in corso di costruzione, e realizzazione dell'elaborato planimetrico, con individuazione del nuovo subalterno. Redazione della documentazione tecnica e planimetrica su supporto informatico, e presentazione del modello DOCFA.

Per quanto riguarda il costo relativo, esso è stato calcolato in complessivi € 4021 oltre oneri previdenziali e fiscali di legge.

Non vengono inseriti gli oneri catastali, da quantificarsi al momento dell'esecuzione della variazione.

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo buono: la struttura è stata iniziata nel 2009 e completata nel 2012; gli immobili risultano già tutti dotati delle divisioni interne, dei portoncini blindati (tranne quelli affacciatisi sulla scala H, mancanti, ed altri due di cui i portoncini sono stati divelti).

Sono stati annegati i pannelli radianti a pavimento e risultano posati gli impianti elettrico e idrotermosanitario per circa il 70% dell'entità totale.

Sono stati oggetto di vandalismo alcuni appartamenti.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (foglio 9, part. 1013, sub.227, 228, 229).

Altro non si può notiziare, poiché la trasformazione urbanistica dell'immobile non è stata ancora completata, ma presumibilmente sono comuni a tutti i corselli di manovra nei piani seminterrati, i corridoi di accesso alle cantine, i vani scala e relativi ascensori, il verde condominiale interno, e l'area esterna del fabbricato, oltre alla struttura portante, alla copertura e alle facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzione trascrittavi, che però risulta scaduta. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta globalmente in buono stato conservativo, anche se risulta inutilizzato da oltre sei anni.

La struttura del fabbricato ove è sito l'immobile è del tipo in cemento armato, suddivisa in blocchi separati tra loro da giunti sismici.

L'immobile è prevalentemente esposto verso nordest e sudovest.

I solai sono realizzati con struttura portante in laterocemento.

La copertura dell'edificio è in parte del tipo a terrazzo piano, in parte a falde inclinate a capanna, con struttura portante in laterocemento e in legno lamellare.

L'edificio ha finitura esterna intonacata e tinteggiata.

Gli impianti interni consistono nell'impianto di distribuzione gas metano per gli appartamenti, nell'impianto di riscaldamento/raffrescamento a pavimento con centrale termica e frigorifera centralizzate e distribuzione a colonne montanti.

Sono presenti anche l'impianto di ventilazione meccanica, da completare, ma sulla carta dotato di pacchetto per la deumidificazione dell'aria di rinnovo degli ambienti, l'impianto elettrico completo di domotica per la gestione intelligente, l'impianto di distribuzione acqua calda e fredda.

I divisori interni sono realizzati in laterizi forati e in cartongesso, con spessore totale di 10-12cm, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni forati e cappotto termico esterno.

Gli infissi interni sono mancanti; gli infissi esterni sono portoncini blindati per l'accesso agli appartamenti, porte in ferro per l'accesso ai garage e alle cantine. Le finestre sono del tipo in legno a taglio termico, con pacchetto vetrato composto da doppio vetro antintrusione del tipo 7-15-7 con interposta intercapedine riempita di gas inerte, e serrande avvolgibili in PVC, alcune delle quali a comando elettronico.

I pavimenti sono presenti solo su alcuni locali; quasi tutti gli appartamenti hanno piano di calpestio privo di pavimentazione. I piani interrati sono con pavimentazione in battuto di cemento e finitura grezza.

Le dotazioni condominiali sono l'ingresso e vani scale, i pianerottoli, gli ascensori, le corsie di accesso e manovra ai piani seminterrati, la copertura e la struttura portante. L'altezza interna dell'immobile è mediamente pari a 2,70m (rilevata a campione sui vari locali dei differenti piani).

Alcune pareti esterne e alcuni immobili sono stati oggetto di atti vandalici ripetuti; sono stati forzati 20 appartamenti, divelti alcuni infissi esterni, sfondati alcuni vetri, asportati cablaggi e frutti dell'impianto elettrico, e sono state imbrattate alcune pareti esterne ed interne.

Quattro appartamenti mostrano la presenza di infiltrazioni dalla copertura o dagli appartamenti soprastanti, con deterioramento dell'intonaco di tratti limitati di parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2001 al 20/06/2003	AZIENDA OSPEDALIERA UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al 20/12/2007	SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213

	proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Società avente cambiato ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	31/12/2007	34789	19833
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1
Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739
N° raccolta: 4412
Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Ancona il 31/05/2018
Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454
Quota: 1/1
Importo: € 1.149.007,62
A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 574.503,81
Data: 16/05/2018
N° repertorio: 8301
N° raccolta: 2018
Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Ancona il 21/02/2008
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960
Quota: 1/1
A favore di Comune di Ancona
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona

delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591

Quota: 1/1

A favore di LADY MOON SPV S.R.L.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto della presente ricade nell'ambito di intervento "E - residenza (nuova edificazione)", normato dall'Art.13 delle NTA del PdR.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima di 5934mq, con altezza massima dei fabbricati pari a 10m, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni), U4/16 (attrezzature per il verde) e U4/24 (attrezz. per mobilità pedonale e ciclabile).

Gli interventi prevedono la tipologia CPI9 - demolizione e ricostruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato costruito in forza del permesso di costruire 28/2009 del 09/03/2009, comunicazione di inizio lavori del 24/06/2009, deposito del progetto strutturale presso l'ufficio del Genio Civile Regionale prot. 1186/2009.

E' stata presentata richiesta di proroga di scadenza del permesso per 500 giorni; tale proroga è scaduta il 04/11/2013.

Ad oggi la divisione interna in appartamenti, le cantine e i garages presenti sono difformi dal permesso presentato, pertanto occorre redigere un nuovo titolo abilitativo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è attualmente difforme allo stato assentito, sia urbanisticamente che catastalmente, in quanto sono stati rilevati una diversa distribuzione interna di garage e cantine, e risultano da verificare le divisioni previste tra ambienti nelle varie unità abitative realizzate fuori terra; Non esiste planimetria catastale, e l'immobile va terminato; pertanto occorre presentare permesso di costruire per completamento lavori, realizzare le opere e gli impianti mancanti, realizzare l'inserimento in mappa del nuovo edificio e il suo frazionamento delle U.I..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile ad oggi non è ancora stato suddiviso in unità immobiliari autonome, e non ne è stato costituito il relativo condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere esterne, e non essendo costituito né il condominio né il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

BENE 7

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	1318,00 mq	1318,00 mq	0,50	659,00 mq	2,45 m	PS3
Ospedale	837,00 mq	837,00 mq	1,00	837,00 mq	3,70 m	S1-T-1-2-3
Piazza	2360,00 mq	2360,00 mq	0,10	236,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1732,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1732,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state rilevate su base catastale eccetto la piazza, che è stata rilevata. L'altezza risulta la media delle altezze catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1013	13	2	B2	U	5634mc	837 mq	9893,02 €	S1-T-1-2-3	
	9	1013	22		F5				0 €	S1	
	9	1013	232		F1					T	
	9	1013	233		F1					T	
	9	1013	238		F1					T	
	9	1013	239		F1					T	
	9	1013	240		F1					T	
	9	1013	241		F1					T	
	9	1013	245		F1					T	
	9	1016	2		F1					T	
	9	1013	16	2	C6	2	432mq	432mq mq	1257 €	S3	
	9	1013	17	2	C6	2	451mq	451mq mq	1327,65 €	S3	
	9	1013	18	2	C6	2	332mq	332mq mq	886,08 €	S3	
	9	1013	19	2	C6	2	103mq	103mq mq	279,66 €	S3	
	9	1013	26		E					S3	
	9	1013	27		E					S3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le aree scoperte non hanno planimetria catastale; il parcheggio interrato al PS3 è perfettamente conforme, stesso dicasi del sub.13 (Padiglioni 10 e 11).

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo ottimo: la struttura del parcheggio e la soprastante piazza è stata iniziata nel 2008 e completata nel 2013, con richiesta di agibilità del 18.11.2013.

I padiglioni 10 e 11 (foglio 9 part. 1013 sub. 13) sono in stato manutentivo pessimo, inutilizzati da oltre dieci anni.

Gli altri spazi (verde pubblico, verde attrezzato, passaggi pubblici, ecc.) individuati dai subalterni rimanenti sono in stato conservativo mediocre; le rampe di scale e passaggi sono realizzate ma al grezzo e prive di qualsiasi finitura.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (foglio 9, part. 1013, sub.227, 228, 229).

Per il parcheggio interrato, sono parti comuni ai parcheggi soprastanti i sub.23, 24, 25, 28 che sono le scale di accesso ai vari piani e alla piazza.

Altro non si può notiziare, poiché la trasformazione urbanistica dell'immobile di cui al sub.13 non è stata ancora completata, e non ne è nota la destinazione finale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzione trascrittavi, che però risulta scaduta. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PARCHEGGIO E PIAZZA. L'immobile risulta globalmente in buono/ottimo stato conservativo, anche se la piazza è inutilizzata da oltre sei anni.

La struttura del fabbricato è in cemento armato, a setti armati interrati, e struttura intermedia realizzata con grigliato di travi e pilastri che sorreggono anche la strada di lottizzazione.

L'immobile è prevalentemente esposto verso sudovest, la piazza è esposta su tutti i lati.

I solai sono realizzati con struttura portante in laterocemento e predalles.

La copertura dell'edificio è del tipo a terrazzo piano, con struttura portante in laterocemento, sulla copertura poggia la piazza e tratto semicircolare della strada di lottizzazione.

L'edificio ha finitura esterna in cemento liscio, tinteggiata.

Gli impianti interni consistono nell'impianto tecnologico per lo spegnimento incendi, con tubazioni di adduzione acqua e sprinkler per l'irrorazione nei piani interrati (comune ai piani S1 e S2 oggetto di separata stima).

Sono presenti anche l'impianto elettrico, per l'alimentazione della luce esterna, delle luci interne, dei quadri di piano, della porta elettrica, della sbarra e dell'illuminazione del PS3.

I divisori interni sono realizzati in blocchi di cls rasati e tinteggiati, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni forati e intonaco.

Gli infissi interni sono porte tipo tagliafuoco; gli infissi esterni sono la porta in ferro per l'accesso al parcheggio pubblico.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento e finitura liscia al quarzo.

Le dotazioni condominiali (con i piani soprastanti) sono l'ingresso e vani scale, i pianerottoli, le corsie di accesso e manovra, la copertura e la struttura portante. L'altezza interna dell'immobile è mediamente pari a 2,41m.

PADIGLIONI 10 e 11. L'immobile risulta globalmente in pessimo stato conservativo, e risulta inutilizzato da oltre dieci anni.

La struttura del fabbricato ove è sito l'immobile è del tipo in cemento armato, suddivisa in due porzioni separate.

Gli immobili sono prevalentemente esposti verso nordest e sudovest.

I solai sono realizzati con struttura portante in laterocemento.

La copertura degli edificio è in parte del tipo a terrazzo piano, in parte a falde inclinate, con struttura portante in laterocemento.

Gli edifici ha finitura esterna intonacata e tinteggiata.

Gli impianti interni consistono nell'impianto di distribuzione acqua calda e fredda, impianto elettrico, e riscaldamento; essi non sono funzionanti e sono probabilmente da sostituire integralmente.

I divisori interni sono realizzati in laterizi forati, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni.

Gli infissi interni sono in parte mancanti; gli infissi esterni sono porte in legno e in metallo. Le finestre sono del tipo in legno, molto datate.

Le dotazioni condominiali sono l'ingresso e vani scale, i pianerottoli, la copertura e la struttura portante. E' comune ai padiglioni 10 e 11 la corte esterna.

Alcune pareti esterne e alcuni immobili sono ricoperte di erbacce e rampicanti, e lo stato conservativo non risulta visibile. Sono visibili esiti di infiltrazioni.

AREE SCOPERTE E VERDE ATTREZZATO

Le aree esterne sono dotate dei passaggi pedonali pubblici (rampe e scalinate), strutturalmente completate ma non rifinite. Gli spazi verdi sono ricoperti da erbacce e non sono in alcuni tratti accessibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/01/2015
- Scadenza contratto: 16/01/2017

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto d'uso consta di scrittura privata registrata al rep. 14347 del 2008. La scrittura è scaduta dal 16/01/2017, data a partire dalla quale, l'ente pubblico utilizza il bene senza titolo.

Canoni di locazione

Gli immobili risultano liberi ed inutilizzati, con eccezione del parcheggio al piano PS3, che risulta in uso al Comune di Ancona, che lo gestisce tramite Mobilità & Parcheggi S.p.A.

L'utilizzo avviene senza alcun titolo, essendo il contratto di comodato d'uso gratuito (annuale, con rinnovi sempre annuali) scaduto e non più rinnovato.

Nelle more del procedimento, il G.E. ha fissato un canone di occupazione di 2.500€ mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2001 al 20/06/2003	AZIENDA OSPEDALIERA UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al	SANTARELLI COSTRUZIONI	Atto di compravendita			

20/12/2007	S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Società avente cambiato ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	31/12/2007	34789	19833
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1
Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739
N° raccolta: 4412
Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Ancona il 31/05/2018
Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454
Quota: 1/1
Importo: € 1.149.007,62
A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 574.503,81
Data: 16/05/2018
N° repertorio: 8301
N° raccolta: 2018
Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Ancona il 21/02/2008

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960

Quota: 1/1

A favore di Comune di Ancona

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591

Quota: 1/1

A favore di LADY MOON SPV S.R.L.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto della presente ricade nell'ambito di intervento "E - residenza (nuova edificazione)", normato dall'Art.5, 6 e seguenti delle NTA del PdR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

PIAZZA E PARCHEGGIO MULTIPIANO.

L'immobile è stato costruito in forza del permesso di costruire 194/2008 del 13/11/2008, prima variante del 20/12/2010 e seconda variante con permesso di costruire 232 del 07/11/2013.

Il deposito del progetto strutturale presso l'ufficio del Genio Civile Regionale è realizzato con prot. 158/2009 dell'11.02/2009.

E' stato ottenuto parere dei VVFF n. 26274 del 11/12/2010.

E' stata presentata richiesta agibilità per l'intera struttura in data 18/11/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

PARCHEGGIO E PIAZZA. L'immobile è conforme allo stato assentito. Sono indicate presenti le certificazioni degli impianti, che non si sono reperite nella pratica edilizia.

Non sono presenti dinieghi, pertanto l'agibilità risulta rilasciata.

PADIGLIONI 10 e 11. L'immobile è ante 1967, e non risulta modificato. Gli impianti presenti non risultano funzionanti, e non ne sono presenti certificazioni di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

PARCHEGGIO INTERRATO.

L'immobile ad oggi è suddiviso in unità immobiliari autonome, per le quali non ne è stato costituito il relativo condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere esterne, e non essendo costituito né il condominio né il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

BENE 8

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	2540,00 mq	2540,00 mq	0,50	1270,00 mq	2,41 m	PS2
Autorimessa	3024,00 mq	3024,00 mq	0,50	1512,00 mq	2,41 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				2782,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2782,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state rilevate su base della documentazione presente sul sito istituzionale del comune di Ancona all'indirizzo http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/wp-content/uploads/sites/9/Edilizia/pdr_ex_ospedale_umberto_1/

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1013	29	2	C6	4	13mq		114,24 €	S1	
	9	1013	30	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	31	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	32	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	33	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	34	2	C6	4	14mq		57,12 €	S1	
	9	1013	35	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	36	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	37	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	38	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	39	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	40	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	41	2	C6	4	14mq		57,12 €	S1	
	9	1013	42	2	C6	4	14mq		57,12 €	S1	
	9	1013	43	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	44	2	C6	4	18mq		73,44 €	S1	
	9	1013	45	2	C6	4	17mq		69,36 €	S1	
	9	1013	46	2	C6	4	18mq		73,44 €	S1	
	9	1013	47	2	C6	4	16mq		65,28 €	S1	
	9	1013	48	2	C6	4	24mq		97,92 €	S1	
	9	1013	49	2	C6	4	13mq		53,04 €	S1	
	9	1013	50	2	C6	4	28mq		114,24 €	S1	
	9	1013	51	2	C6	7	29mq		169,19 €	S1	
	9	1013	52	2	C6	7	29mq		175,7 €	S1	
	9	1013	53	2	C6	7	29mq		175,7 €	S1	

	9	1013	54	2	C6	7	29mq		175,7 €	S1	
	9	1013	55	2	C6	7	29mq		175,7 €	S1	
	9	1013	56	2	C6	7	29mq		175,7 €	S1	
	9	1013	57	2	C6	7	29mq		175,7 €	S1	
	9	1013	58	2	C6	7	29mq		175,7 €	S1	
	9	1013	59	2	C6	7	28mq		169,19 €	S1	
	9	1013	60	2	C6	7	16mq		97,61 €	S1	
	9	1013	61	2	C6	8	53mq		349,23 €	S1	
	9	1013	62	2	C6	7	34mq		188,71 €	S1	
	9	1013	63	2	C6	7	31mq		169,19 €	S1	
	9	1013	64	2	C6	7	42mq		227,76 €	S1	
	9	1013	65	2	C6	7	29mq		169,19 €	S1	
	9	1013	66	2	C6	7	25mq		156,18 €	S1	
	9	1013	67	2	C6	7	25mq		149,67 €	S1	
	9	1013	68	2	C6	7	25mq		156,18 €	S1	
	9	1013	69	2	C6	7	25mq		149,67 €	S1	
	9	1013	70	2	C6	7	25mq		156,18 €	S1	
	9	1013	71	2	C6	7	25mq		149,67 €	S1	
	9	1013	72	2	C6	7	25mq		149,67 €	S1	
	9	1013	73	2	C6	7	25mq		149,67 €	S1	
	9	1013	77	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	78	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	79	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	80	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	81	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	82	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	83	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	84	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	85	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	86	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	

	9	1013	87	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	88	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	89	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	90	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	91	2	C6	4	18mq		73,44 €	S2	
	9	1013	92	2	C6	4	18mq		73,44 €	S2	
	9	1013	93	2	C6	4	18mq		73,44 €	S2	
	9	1013	94	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	95	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	96	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	97	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	98	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	99	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	100	2	C6	4	17mq		69,36 €	S2	
	9	1013	101	2	C6	4	17mq		69,36 €	S2	
	9	1013	102	2	C6	4	18mq		73,44 €	S2	
	9	1013	103	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	104	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	105	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	106	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	107	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	108	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	109	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	110	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	111	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	112	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	113	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	114	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	115	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	116	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	

	9	1013	117	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	118	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	119	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	120	2	C6	4	15mq		57,12 €	S2	
	9	1013	121	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	122	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	123	2	C6	4	16mq		73,44 €	S2	
	9	1013	124	2	C6	4	18mq		73,44 €	S2	
	9	1013	125	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	126	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	127	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	128	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	129	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	130	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	131	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	132	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	133	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	134	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	135	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	136	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	137	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	138	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	139	2	C6	4	15mq		61,2 €	S2	
	9	1013	140	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	141	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	142	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	143	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	144	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	145	2	C6	4	12mq		48,96 €	S2	
	9	1013	146	2	C6	4	12mq		48,96 €	S2	

	9	1013	147	2	C6	4	12mq		53,04 €	S2	
	9	1013	148	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	149	2	C6	4	12mq		48,96 €	S2	
	9	1013	150	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	151	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	152	2	C6	4	12mq		48,96 €	S2	
	9	1013	153	2	C6	4	12mq		48,96 €	S2	
	9	1013	154	2	C6	4	12mq		48,96 €	S2	
	9	1013	155	2	C6	4	12mq		48,96 €	S2	
	9	1013	156	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	157	2	C6	4	12mq		48,96 €	S2	
	9	1013	158	2	C6	4	13mq		53,04 €	S2	
	9	1013	159	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	160	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	
	9	1013	161	2	C6	4	14mq		57,12 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I box auto al PS1 sono catastalmente conformi. I posti auto al PS2 risultano delimitati con strisce a terra in maniera difforme rispetto alle planimetrie catastali.

La corretta linea di azione per l'aggiornamento catastale prevede di ridiscutere con il comune la convenzione di variante, e sulla base degli accordi raggiunti, adeguare lo stato realizzato dopo realizzazione della nuova convenzione edilizia per gli 85 subalterni catastali destinati a posti auto e situati al piano secondo sottostrada.

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo ottimo: la struttura del parcheggio e la soprastante piazza è stata iniziata nel 2008 e completata nel 2013, con richiesta di agibilità del 18.11.2013.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (foglio 9, part. 1013, sub.227, 228, 229).

Per il parcheggio interrato, sono parti comuni ai parcheggi soprastanti i sub.23, 24, 25, 28 che sono le scale di accesso ai vari piani e alla piazza, e i subalterni 74 75 e 76 che sono corselli e corsie di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzione trascrittavi, che però risulta scaduta. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PARCHEGGIO E PIAZZA. L'immobile risulta globalmente in buono/ottimo stato conservativo, anche se la piazza è inutilizzata da oltre sei anni.

La struttura del fabbricato è in cemento armato, a setti armati interrati, e struttura intermedia realizzata con grigliato di travi e pilastri che sorreggono anche la strada di lottizzazione.

L'immobile è prevalentemente esposto verso sudovest, la piazza è esposta su tutti i lati.

I solai sono realizzati con struttura portante in laterocemento e predalles.

La copertura dell'edificio è del tipo a terrazzo piano, con struttura portante in laterocemento, sulla copertura poggia la piazza e tratto semicircolare della strada di lottizzazione.

L'edificio ha finitura esterna in cemento liscio, tinteggiata.

Gli impianti interni consistono nell'impianto tecnologico per lo spegnimento incendi, con tubazioni di adduzione acqua e sprinkler per l'irrorazione nei piani interrati (comune ai piani S1 e S2 oggetto di separata stima).

Sono presenti anche l'impianto elettrico, per l'alimentazione della luce esterna, delle luci interne, dei quadri di piano, della porta elettrica, della sbarra e dell'illuminazione del PS3.

I divisori interni sono realizzati in blocchi di cls rasati e tinteggiati, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni forati e intonaco.

Gli infissi interni sono porte tipo tagliafuoco; gli infissi esterni sono la porta in ferro per l'accesso al parcheggio pubblico.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento e finitura liscia al quarzo.

Le dotazioni condominiali (comuni a tutti e tre i piani interrati) sono l'ingresso e vani scale, i pianerottoli, le corsie di accesso e manovra, la copertura e la struttura portante. L'altezza interna dell'immobile è mediamente pari a 2,41m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2001 al	AZIENDA OSPEDALIERA	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

20/06/2003	UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423				
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al 20/12/2007	SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Società avente cambiato ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	31/12/2007	34789	19833

	COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008	Ancona			
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1
Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739

N° raccolta: 4412

Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo

Iscritto a Ancona il 31/05/2018

Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454

Quota: 1/1

Importo: € 1.149.007,62

A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Capitale: € 574.503,81

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 8301

N° raccolta: 2018

Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Ancona il 21/02/2008

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960

Quota: 1/1

A favore di Comune di Ancona

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591

Quota: 1/1

A favore di LADY MOON SPV S.R.L.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

PIAZZA E PARCHEGGIO MULTIPIANO.

L'immobile è stato costruito in forza del permesso di costruire 194/2008 del 13/11/2008, prima variante del 20/12/2010 e seconda variante con permesso di costruire 232 del 07/11/2013.

Il deposito del progetto strutturale presso l'ufficio del Genio Civile Regionale è realizzato con prot. 158/2009 dell'11.02/2009.

E' stato ottenuto parere dei VVFF n. 26274 del 11/12/2010.

E' stata presentata richiesta agibilità per l'intera struttura in data 18/11/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

PARCHEGGIO E PIAZZA. L'immobile è conforme allo stato assentito. Sono indicate presenti le certificazioni degli impianti, che non si sono reperite nella pratica edilizia.

Non sono presenti dinieghi, pertanto l'agibilità risulta rilasciata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

PARCHEGGIO INTERRATO.

L'immobile ad oggi è suddiviso in unità immobiliari autonome, per le quali non ne è stato costituito il relativo condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere esterne, e non essendo costituito né il condominio né il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

BENE 9

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area urbana	1375,00 mq	1375,00 mq	1,00	1375,00 mq	0,00 m	T
Area urbana	400,00 mq	400,00 mq	1,00	400,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1775,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1775,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state rilevate su base della documentazione catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1013	234	2	F1		1375mq			T	
	9	1013	236	2	F1		400mq			T	

Corrispondenza catastale

Il sub. 236 consiste in una porzione di terreno; il sub. 234 consiste in una struttura parzialmente interrata realizzata sul sedime.

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

PARCHEGGIO G2

L'immobile ad oggi risulta solo parzialmente edificato, con struttura da terminare.

PARCHEGGIO G3

L'immobile ad oggi risulta non edificato.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (foglio 9, part. 1013, sub.227, 228, 229).

Poiché non è completato il piano di recupero, risulta impossibile specificare se vi siano ulteriori parti comuni da considerare; in particolare, relativamente ai corselli di manovra e alle corsie di accesso/uscita dai parcheggi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzione trascrittavi, che però risulta scaduta. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PARCHEGGIO G2. L'immobile risulta globalmente in discreto stato conservativo, anche se la struttura in elevazione non è completa.

La struttura è in cemento armato, a setti armati interrati.

L'immobile è prevalentemente esposto verso sudovest.

Non sono presenti ancora solai di piano, coperture, né impianti, né infissi.

PARCHEGGIO G3. L'immobile risulta ad oggi tutto da edificare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2001 al 20/06/2003	AZIENDA OSPEDALIERA UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al 20/12/2007	SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213

	proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Società avente cambiato ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	31/12/2007	34789	19833
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1
Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739
N° raccolta: 4412
Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Ancona il 31/05/2018
Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454
Quota: 1/1
Importo: € 1.149.007,62
A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 574.503,81
Data: 16/05/2018
N° repertorio: 8301
N° raccolta: 2018
Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Ancona il 21/02/2008
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960
Quota: 1/1
A favore di Comune di Ancona
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona

delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591

Quota: 1/1

A favore di LADY MOON SPV S.R.L.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

PIAZZA E PARCHEGGIO G2.

L'immobile è stato iniziato in forza del permesso di costruire 225/2008 del 23/12/2008, successiva variante 118/2012 del 24/05/2012, ulteriore variante con SCIA prot.72492 del 05/08/2013.

Il deposito del progetto strutturale presso l'ufficio del Genio Civile Regionale è realizzato con prot. 158/2009 dell'11.02/2009.

E' stato ottenuto parere dei VVFF n. 6854 del 17/04/2012, e Autorizzazione della Soprintendenza ai beni paesaggistici prot. 4781 del 28/03/2012.

PARCHEGGIO G3

Non è stato presentato alcun titolo.

PIAZZA E PARCHEGGIO G2. L'immobile è in stato di costruzione iniziato, ma non terminato.

La struttura va completata, e vanno completate tutte le finiture.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

PARCHEGGIO G2.

L'immobile ad oggi è solo iniziato, e non è ancora suddiviso in unità immobiliari autonome, per le quali non ne è stato costituito nemmeno il relativo condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere esterne, e non essendo costituito né il condominio né il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

BENE 10

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Sub.163	117,47 mq	117,47 mq	1,00	117,47 mq	2,70 m	
Sub.164	42,50 mq	42,50 mq	1,00	42,50 mq	2,70 m	
Sub.165	104,92 mq	104,92 mq	1,00	104,92 mq	2,70 m	
Sub.166	127,17 mq	127,17 mq	1,00	127,17 mq	2,70 m	
Sub.167	64,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,70 m	
Sub.168	118,62 mq	118,62 mq	1,00	118,62 mq	2,70 m	
Sub.169	114,90 mq	114,90 mq	1,00	114,90 mq	2,70 m	
Sub.170	117,19 mq	117,19 mq	1,00	117,19 mq	2,70 m	
Sub.171	84,59 mq	84,59 mq	1,00	84,59 mq	2,70 m	
Sub.172	91,48 mq	91,48 mq	1,00	91,48 mq	2,70 m	
Sub.173	86,07 mq	86,07 mq	1,00	86,07 mq	2,70 m	
Sub.174	114,88 mq	114,88 mq	1,00	114,88 mq	2,70 m	
Sub.175	160,05 mq	160,05 mq	1,00	160,05 mq	2,70 m	

Sub.176	66,20 mq	66,20 mq	1,00	66,20 mq	2,70 m	
Sub.177	91,17 mq	91,17 mq	1,00	91,17 mq	2,70 m	
Sub.178	67,44 mq	67,44 mq	1,00	67,44 mq	2,70 m	
Sub.179	112,02 mq	112,02 mq	1,00	112,02 mq	2,70 m	
Sub.180	159,45 mq	159,45 mq	1,00	159,45 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				1840,12 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1932,13 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure esterne risultano provvisorie poiché il fabbricato risulta in fase di ristrutturazione interna, e risultano coerenti con la consistenza catastale degli spazi esterni.

Le aree dei vari subalterni sono state rilevate dalle tavole di progetto, non essendo misurabile sul posto a causa della mancanze di accesso ad alcuni appartamenti.

Si specifica che le altezze interne, mediamente attorno a 2.70m, sono per alcuni vani pari a 2.40m.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1013	163	2	A2	7	6 vani	133 mq	991,6 €	T-1	
	9	1013	164	2	A2	7	3 vani	53 mq	495,8 €	T	
	9	1013	165	2	A2	7	6	127 mq	991,6 €	T	
	9	1013	166	2	A2	7	6.5 vani	148 mq	1074,23 €	T	
	9	1013	167	2	A2	7	4.5 vani	89 mq	743,7 €	T	
	9	1013	168	2	A2	7	6 vani	135 mq	991,6 €	T-1	
	9	1013	169	2	A2	7	6 vani	110 mq	991,6 €	P1	
	9	1013	170	2	A2	7	3 vani	64 mq	495,8 €	P1	

	9	1013	171	2	A2	7	4 vani	81 mq	661,06 €	P1	
	9	1013	172	2	A2	7	3.5 vani	89 mq	578,43 €	P1	
	9	1013	173	2	A2	7	4 vani	83 mq	661,06 €	P1	
	9	1013	174	2	A2	7	6 vani	109 mq	991,6 €	P1	
	9	1013	175	2	A2	7	8 vani	172 mq	1322,13 €	P2-3	
	9	1013	176	2	A2	7	5 vani	76 mq	826,33 €	P2-3	
	9	1013	177	2	A2	7	6 vani	96 mq	991,6 €	P2-3	
	9	1013	178	2	A2	7	3 vani	65 mq	495,8 €	P2-3	
	9	1013	179	2	A2	7	5 vani	133 mq	826,33 €	P2-3	
	9	1013	180	2	A2	7	8 vani	172 mq	1322,13 €	P2-3	
	9	1013	181	2	E						182-183-184-185-186
	9	1013	187		E						188-189-190-191-192
	9	1013	193		E						194-195-196

Corrispondenza catastale

L'immobile è oggetto di totale ristrutturazione con realizzazione di 18 appartamenti oltre beni comuni non censibili (passaggi esterni, vani scale comuni); i lavori sono iniziati ma vanno ultimati.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi, con difformità non gravi costituite da piccole divisioni interne differenti rispetto allo stato assentito.

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo buono: sono stati eseguiti la ristrutturazione delle facciate, dei solai e della copertura, risultano predisposte le divisioni in unità abitative;

risultano parimenti realizzate le coibentazioni delle pareti; l'immobile è dotato di tutti gli infissi esterni; internamente risulta posato l'intonaco, la rasatura e la tinteggiatura di fondo bianca.

Risulta iniziata la posa degli impianti (riscaldamento e raffrescamento a pavimento, ventilazione meccanica con deumidificatore, impianto elettrico e di distribuzione gas metano, domotica).

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (foglio 9, part. 1013, sub.227, 228, 229).

Sono comuni agli di cui ai sub.163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-190 gli spazi esterni ed interni censiti con i sub. da 181 a 196 compresi.

Altro non si può notare, poiché la trasformazione urbanistica del compendio non è stata ancora completata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzioni trascritte, che però risulta scadute. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta globalmente in buono/ottimo stato conservativo, anche se risulta inutilizzato da oltre sei anni.

La struttura del fabbricato ove è sito l'immobile è del tipo in muratura e cemento armato.

L'immobile è prevalentemente esposto verso nordest, con superfici finestrate anche sulle pareti nordest e sudovest.

I solai sono probabilmente realizzati con struttura portante in laterocemento, i solai delle scale comuni sono in acciaio.

La copertura dell'edificio è del tipo a falde inclinate, con struttura portante in legno lamellare.

L'edificio ha finitura esterna a mattoni pieni con fimitura a faccia vista.

Gli impianti interni risultano posati ma non ultimati; non risulta accessibile il vano tecnico contenente la macchina termica e a quella frigorifera condominiale, delle quali non si può notiziare la presenza.

I divisori interni sono realizzati in muratura di mattoni forati e in cartongesso, con spessore totale di 10-12cm, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni pieni.

Le dotazioni condominiali sono l'ingresso e vani scale, gli spazi esterni, i pianerottoli, gli ascensori, la copertura e la struttura portante. L'altezza interna dell'immobile è mediamente pari a 2,70m, con vani soppalcati di altezza inferiore.

Le pareti esterne e la struttura portante risultano in ottimo stato manutentivo in quanto l'intero fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione completa; i lavori sono stati interrotti in corso d'opera.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrate ad alte prestazioni termiche, e persiane esterne.

Sono posate le sole porte di ingresso degli appartamenti, del tipo blindato, e le persiane blindate al piano terra.

Gli appartamenti al piano terra non sono accessibili perché non si dispongono delle chiavi delle persiane blindate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/11/2001 al 20/06/2003	AZIENDA OSPEDALIERA UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al 20/12/2007	SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Società avente cambiato	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730
		Trascrizione			

	ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	31/12/2007	34789	19833
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1
Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739
N° raccolta: 4412
Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo

Iscritto a Ancona il 31/05/2018

Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454

Quota: 1/1

Importo: € 1.149.007,62

A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Capitale: € 574.503,81

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 8301

N° raccolta: 2018

Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Ancona il 21/02/2008

Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960

Quota: 1/1

A favore di Comune di Ancona

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591

Quota: 1/1

A favore di LADY MOON SPV S.R.L.

Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto della presente ricade nell'ambito di intervento "C - residenza", normato dall'Art.11 delle NTA del PdR.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima di 4372mq, con altezza massima dei fabbricati pari all'esistente, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni), U4/16 (attrezzature per il verde) e U4/24 (attrezz. per mobilità pedonale e ciclabile).

Gli interventi prevedono la tipologia CPI3 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione con permesso di costruire 92/2009 del 11/06/2009 e 1° variante del 20/12/2010; è stata richiesta proroga di 365 giorni, con scadenza al 28/06/2013. I lavori non sono stati ultimati, e il permesso risulta scaduto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è attualmente difforme allo stato assentito, in quanto la ristrutturazione ai sensi del titolo abilitativo si è interrotta, e il titolo è scaduto.

Risultano piccole difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale, e gli impianti non sono completati.

Mancano in particolare alcuni contabilizzatori di energia, le macchine termica e frigorifera, e alcuni accessori degli impianti elettrici.

E' stato predisposto dal sottoscritto l'APE con impianto simulato per l'intero fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile ad oggi non è ancora inserito in un condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere interne ed esterne, e non essendo costituito il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

BENE 11

TITOLARITÀ

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 09009771008
Partita IVA: 09009771008

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

- Santarelli Costruzioni S.p.A. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti i lati con stessa ditta, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Sub.197	44,53 mq	44,53 mq	1,00	44,53 mq	2,70 m	
Sub.198	73,10 mq	73,10 mq	1,00	73,10 mq	2,70 m	
Sub.199	125,72 mq	125,72 mq	1,00	125,72 mq	2,70 m	
Sub.200	122,38 mq	122,38 mq	1,00	122,38 mq	2,70 m	
Sub.201	110,58 mq	110,58 mq	1,00	110,58 mq	2,70 m	
Sub.202	66,42 mq	66,43 mq	1,00	66,43 mq	2,70 m	
Sub.203	110,81 mq	110,81 mq	1,00	110,81 mq	2,70 m	
Sub.204	107,27 mq	107,27 mq	1,00	107,27 mq	2,70 m	
Sub.205	66,55 mq	66,55 mq	1,00	66,55 mq	2,70 m	
Sub.206	121,16 mq	121,16 mq	1,00	121,16 mq	2,70 m	
Sub.207	101,01 mq	101,01 mq	1,00	101,01 mq	2,70 m	
Sub.208	107,36 mq	107,36 mq	1,00	107,36 mq	2,70 m	
Sub.209	107,84 mq	107,84 mq	1,00	107,84 mq	2,70 m	

Sub.210	151,94 mq	151,94 mq	1,00	151,94 mq	2,70 m	
Sub.211	100,91 mq	100,91 mq	1,00	100,91 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				1517,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1517,59 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure esterne risultano provvisorie, poiché il rilievo è stato eseguito su tavola architettonica, ma risultano coerenti con la consistenza catastale degli spazi esterni.

L'area è stata rilevata su planimetria catastale, non essendo misurabile sul posto a causa della mancanze di accesso ad alcuni appartamenti.

Si specifica che le altezze interne, mediamente attorno a 2.70m, sono per alcuni vani pari a 2.40m.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1013	197	2	A2	7	3.5 vani	84 mq	578,43 €	T-1	
	9	1013	198	2	A2	7	7 vani	136 mq	1156,86 €	T-1	
	9	1013	199	2	A2	7	7 vani	146 mq	1156,86 €	T	
	9	1013	200	2	A2	7	6.5 vani	142 mq	1074,23 €	T	
	9	1013	201	2	A2	7	6 vani	139 mq	991,6 €	T	
	9	1013	202	2	A2	7	4 vani	70 mq	661,06 €	P1	
	9	1013	203	2	A2	7	5.5 vani	104 mq	908,96 €	P1	
	9	1013	204	2	A2	7	5.5 vani	107 mq	908,96 €	P1	
	9	1013	205	2	A2	7	3.5 vani	70 mq	578,43 €	P1	
	9	1013	206	2	A2	7	6 vani	112 mq	991,6 €	P1	
	9	1013	207	2	A2	7	5.5 vani	110 mq	908,96 €	P2-3	
	9	1013	208	2	A2	7	7 vani	123 mq	1156,86	P2-3	

									€		
	9	1013	209	2	A2	7	5.5 vani	104 mq	908,96 €	P2-3	
	9	1013	210	2	A2	7	8.5 vani	168 mq	1404,76 €	P2-3	
	9	1013	211	2	A2	7	5.5 vani	112 mq	908,96 €	P2-3	
	9	1013	212	2	E						213-214- 215-216- 217
	9	1013	218	2	E						219-220- 221-222- 223
	9	1013	224	2	E						225-226

Corrispondenza catastale

La corrispondenza con le planimetrie catastali è verificata a meno di piccole divisioni interne.

I beni dal sub.212 al sub.226 compresi rappresentano beni comuni a tutti gli appartamenti (ingressi, vani scale ed ascensori, spazi esterni, vani contatori, area verde di pertinenza del fabbricato).

Indicati come graffiati per semplicità, tali beni sono in realtà staccati tra loro.

PATTI

L'immobile oggetto della presente si trova all'interno di un compendio immobiliare derivante dalla ristrutturazione con piano di recupero dell'ex ospedale Umberto Primo.

Dietro l'approvazione del piano di recupero, che prevedeva la divisione in ambiti di intervento, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione dei posti auto per le nuove abitazioni, è obbligatoria la firma di una convenzione edilizia con il comune di Ancona.

La commissione firmata e iscritta sugli immobili prevede la realizzazione e cessione gratuita al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione, delle aree verdi, di alcune aree parcheggio e di alcuni fabbricati situati nel compendio pignorato.

Tale commissione è stata firmata il 12.02.2008, registrata il 15.02.2008 come da allegati, ma risulta scaduta dopo dieci anni.

Risulta presentata ed adottata una variante del piano di recupero, con variazioni economiche e sostanziali delle opere di urbanizzazione. A seguito della adozione del piano di recupero in variante, è stata redatta una seconda convenzione (datata 2013), la quale però non risulta mai stata firmata dal soggetto attuatore.

Ad oggi il comune si è dichiarato disponibile ad escutere la polizza fidejussoria stipulata dal soggetto esecutato, per eseguire e completare, per suo conto, le opere di urbanizzazione mancanti. Il completamento di queste opere risulta elemento necessario al fine di poter rilasciare qualsiasi permesso di costruire e qualsiasi certificazione di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo buono: sono stati eseguiti la ristrutturazione delle facciate, dei solai e della copertura, risultano predisposte le divisione in unità abitative;

risultano parimenti realizzate le coibentazioni delle pareti; l'immobile è dotato di tutti gli infissi esterni; internamente risulta posato l'intonaco, la rasatura e la tinteggiatura di fondo bianca.

Risulta iniziata la posa degli impianti (riscaldamento e raffrescamento a pavimento, ventilazione meccanica con deumidificatore, impianto elettrico e di distribuzione gas metano, domotica).

PARTI COMUNI

Sono parti comuni a tutti i subalterni del compendio la strada di lottizzazione (foglio 9, part. 1013, sub.227, 228, 229).

Sono comuni agli appartamenti di cui ai sub. da 197 a 211 compresi gli spazi esterni ed interni censiti con i sub. da 212 a 226 compresi.

Altro non si può notiziare, poiché la trasformazione urbanistica del compendio non è stata ancora completata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano ad oggi servitù o limitazioni d'uso dell'immobile, ad eccezione delle convenzione trascrittavi, che però risulta scaduta. Il comune di Ancona ha provveduto ad redigere nel 2013 la convenzione di variante, approvata ma non adottata in quanto manca la firma del proprietario del compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta globalmente in buono/ottimo stato conservativo, anche se risulta inutilizzato da oltre sei anni.

La struttura del fabbricato ove è sito l'immobile è del tipo in muratura e cemento armato.

L'immobile è prevalentemente esposto verso nordest, con superfici finestrate anche sulle pareti nordest e sudovest.

I solai sono probabilmente realizzati con struttura portante in laterocemento, i solai delle scale comuni sono in acciaio.

La copertura dell'edificio è del tipo a falde inclinate, con struttura portante in legno lamellare.

L'edificio ha finitura esterna a mattoni pieni con finitura a faccia vista.

Negli appartamenti la pavimentazione è in parquet di legno di rovere, su tutti i vani eccettuati i bagni.

I rivestimenti sono in gres porcellanato per le cucine, in marmo e altre essenze pregiate per i bagni.

I pavimenti dei bagni sono in marmo e altre pietre dure pregiate.

Gli impianti interni risultano posati ma non ultimati; non risulta accessibile il vano tecnico contenente la macchina termica e quella frigorifera condominiale, delle quali non si può notare la presenza.

I divisori interni sono realizzati in muratura di mattoni forati e in cartongesso, con spessore totale di 10-12cm, mentre le tamponature esterne del fabbricato sono realizzate in muratura di mattoni pieni.

Le dotazioni condominiali sono l'ingresso e vani scale, gli spazi esterni, i pianerottoli, gli ascensori, la copertura e la struttura portante. L'altezza interna dell'immobile è mediamente pari a 2,70m, con vani soppalcati di altezza inferiore.

Le pareti esterne e la struttura portante risultano in ottimo stato manutentivo in quanto l'intero fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione completa; i lavori sono stati interrotti in corso d'opera.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrate ad alte prestazioni termiche, e persiane esterne.

Sono posate le sole porte di ingresso degli appartamenti, del tipo blindato, e le persiane blindate al piano terra.

Gli appartamenti al piano terra non sono accessibili perché non si dispongono delle chiavi delle persiane blindate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta libero ed inutilizzato, con eccezione dei sub. 197 e 198, che sono occupati senza titolo dal sig.

E' stato consentito lo stato di occupazione dei beni a seguito di pagamento alla procedura R.Es.151-2018 di una indennità di occupazione temporanea, previa firma della scrittura privata con il custode giudiziario.

I restanti subalterni, sono liberi ed inutilizzati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 27/11/2001	AZIENDA U.S.L. N.7, con sede in ANCONA - AN, C.F. 01392080428, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01392080428	Atto Amministrativo della Regione Marche - Giunta Regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	05/08/1996	2331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	09/12/1997	18901	12722
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2001 al 20/06/2003	AZIENDA OSPEDALIERA UMBERTO I - ANCONA, con sede in Ancona - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	Atto amministrativo della Regione marche - Giunta regionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	27/11/2001	2803	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	28/05/2002	10955	6915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 09/05/2007	"AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI UMBERTO I - G.M. LANCISI - G. SALESI", con sede in ANCONA - AN, C.F. 01464630423, proprietario per 1/1 della piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: 01464630423	atto amministrativo della Regione Marche			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Marche	20/06/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/07/2005	16492	9257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2007 al 20/12/2007	SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A., con sede in ROMA - RM C.F. 00103620449, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 00103620449	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	09/05/2007	17245	4213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2007	14673	4288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/12/2018	COSTA DEGLI ULIVI S.R.L., con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena	atto di conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno	20/12/2007	18484	4730

	proprietà. Società avente cambiato ragione sociale in data 10/01/2008 e divenuta SANTARELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA - RM, C.F. 09009771008, proprietario per 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 09009771008	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	31/12/2007	34789	19833
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Vincolo** derivante da decreto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004
Iscritto a Ancona il 07/05/2007
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 7101
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Note: Decreto di vincolo architettonico dei fabbricati di cui al Foglio 9, particelle 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 30.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 16/07/2007
Reg. gen. 19895 - Reg. part. 5031
Quota: 1/1

Importo: € 180.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 90.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 17739
N° raccolta: 4412
Note: Ipoteca derivante da garanzia su mutuo.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da atto amministrativo

Iscritto a Ancona il 31/05/2018
Reg. gen. 9933 - Reg. part. 1454
Quota: 1/1
Importo: € 1.149.007,62
A favore di TRE ESSE ITALIA S.r.l.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Capitale: € 574.503,81
Data: 16/05/2018
N° repertorio: 8301
N° raccolta: 2018
Note: Iscrizione derivante da ingiunzione fiscale 20120632200391 970 del 29/11/2012 dell'importo di € 505959,00 e successivi atti di intimazione ad adempiere quale residuo ancora dovuto in virtù di accertamento con adesione sottoscritto in data 08/06/2011 tra il comune di Guidonia Montecelio, TRE ESSE ITALIA SRL e la società Santarelli Costruzioni S.p.A., a definizione in contraddittorio del debito maturato in virtù di avviso di accertamento n. 12619 emesso il 03/11/2010 per omessa/infedele dichiarazione ed omesso/parziale versamento ICI annualità 2006 nonché per le somme dovute a titolo di ICI 2007-2008 e 2009.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Ancona il 21/02/2008
Reg. gen. 4756 - Reg. part. 2960
Quota: 1/1
A favore di Comune di Ancona
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Note: Convenzione edilizia relativa alla realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di Ancona delle opere di urbanizzazione e di alcuni immobili a titolo di scomputo per gli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del piano di recupero denominato APC2 "Ospedale Umberto I" (Art.71 NTA PRG).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 18/05/2018
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6591
Quota: 1/1
A favore di LADY MOON SPV S.R.L.
Contro Santarelli Costruzioni S.p.A.
Note: Pignoramento immobiliare a fronte di credito precettato di totali € 82.930.784,65 oltre interessi successivi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del piano di recupero "Ospedale Umberto I" - APC2, la cui variante è stata adottata dal comune di Ancona, con delibera di Giunta Comunale n.357 del 18.10.2011, e pubblicata al seguente link del sito istituzionale:

<http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/pdr-ex-ospedale-umberto-i-apc2/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.71 delle NTA, e all'art.1 e seguenti delle NTA del piano di recupero.

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto della presente ricade nell'ambito di intervento "C - residenza", normato dall'Art.11 delle NTA del PdR.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima di 4372mq, con altezza massima dei fabbricati pari all'esistente, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni), U4/16 (attrezzature per il verde) e U4/24 (attrezz. per mobilità pedonale e ciclabile).

Gli interventi prevedono la tipologia CPI3 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione con permesso di costruire 92/2009 del 11/06/2009 e 1° variante del 20/12/2010; è stata richiesta proroga di 365 giorni, con scadenza al 28/06/2013. I lavori non sono stati ultimati, e il permesso risulta scaduto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è attualmente difforme allo stato assentito, in quanto la ristrutturazione ai sensi del titolo abilitativo si è interrotta, e il titolo è scaduto.

Risultano piccole difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale, e gli impianti non sono completati.

Mancano in particolare alcuni contabilizzatori di energia, le macchine termica e frigorifera, e alcuni accessori degli impianti elettrici.

E' stato predisposto dal sottoscritto l'APE con impianto simulato per l'intero fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile ad oggi non è ancora inserito in un condominio, pertanto non sono presenti né tabelle millesimali relative alle parti comuni, né oneri di alcun tipo.

Poiché in futuro condividerà la strada interna di lottizzazione e probabilmente alcuni spazi attrezzati con tutti gli altri subalterni del compendio, è probabile la necessità di inserirlo in un supercondominio con tutti gli altri fabbricati del compendio; tuttavia, non essendo ancora completate le opere interne ed esterne, e non essendo costituito il supercondominio, non è possibile valutare un costo medio annuo di gestione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di UN LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1

Edificio di tre piani da ristrutturare, di cui uno seminterrato, e due fuori terra, ad uso attuale di ospedale, convenzionalmente denominato " Padiglione 5" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. Nella convenzione allegata al piano di recupero l'edificio muterà la destinazione da ospedale ad abitativo. Completa la dotazione dell'edificio una cabina elettrica separata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 242, Zc. 2, Categoria B2

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

L'immobile viene stimato, allo stato finito, anche grazie alla ampia disponibilità di beni comparabili, in 2.800,00 €/mq, cifra applicata per gli appartamenti finiti presenti nei fabbricati limitrofi oggetto di esecuzione.

Tale valore è circa superiore al valore massimo proposto dall'OMI, in quanto riferentesi ad immobili esistente in stato conservativo normale.

A Tale importo vanno detratti: 1.750€/mq per ristrutturazione e trasformazione urbanistica, presentazione di titolo abilitativo per completamento lavori e ottenimento agibilità.

L'importo delle detrazioni comprende anche la detrazione del 10% per assenza di garanzia ed i costi presunti per cancellazione formalità pregiudizievoli, spese tecniche per ristrutturazione e variazione catastale, spese per redazione APE a fine lavori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1	6306,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 6.621.300,00	100,00%	€ 6.600.000,00
Valore di stima:					€ 6.600.000,00

A seguito di ciò, il valore totale viene arrotondato in € 6.600.000,00 (diconsi euroseimilioniseicentomilaecentesimizero).

- **Bene N° 3** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1

Edificio di sei piani da ristrutturare, di cui uno seminterrato, e cinque fuori terra, ad uso attuale di ospedale, convenzionalmente denominato " Padiglione 3" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. Nella convenzione di variante l'edificio muterà la destinazione da ospedale a residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1016, Sub. 1, Zc. 2, Categoria B2

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

L'immobile viene stimato, allo stato finito, anche grazie alla ampia disponibilità di beni comparabili, in 2.800,00 €/mq, cifra applicata per gli appartamenti finiti presenti nei fabbricati limitrofi oggetto di esecuzione.

Tale valore è circa superiore al valore massimo proposto dall'OMI, in quanto riferentesi ad immobili esistente in stato conservativo normale.

A Tale importo vanno detratti: 1.850€/mq per ristrutturazione e trasformazione urbanistica, presentazione di titolo abilitativo per completamento lavori e ottenimento agibilità.

L'importo delle detrazioni comprende anche la detrazione del 10% per assenza di garanzia ed i costi presunti per cancellazione formalità pregiudizievoli, spese tecniche per ristrutturazione e variazione catastale, spese per redazione APE a fine lavori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1	3731,00 mq	950,00 €/mq	€ 3.544.450,00	100,00%	€ 3.500.000,00
Valore di stima:					€ 3.500.000,00

A seguito di ciò, il valore totale viene arrotondato in € 3.500.000,00 (diconsi eurotremlionicinquecentomilaecentesimizero).

- **Bene N° 4** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1

Edificio parzialmente diruto di cinque piani fuori terra da ristrutturare, ad uso attuale di ospedale, convenzionalmente denominato " Padiglione 12" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. Comprensivo di area urbana esterna. Nella convenzione di variante l'edificio muterà la destinazione da ospedale a residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 244, Zc. 2, Categoria B2

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

L'immobile viene stimato, allo stato finito, anche grazie alla ampia disponibilità di beni comparabili, in 2.800,00 €/mq, cifra applicata per gli appartamenti finiti presenti nei fabbricati limitrofi oggetto di esecuzione.

Tale valore è circa superiore al valore massimo proposto dall'OMI, in quanto riferentesi ad immobili esistente in stato conservativo normale.

A Tale importo vanno detratti: 1.850€/mq per ristrutturazione e trasformazione urbanistica, presentazione di titolo abilitativo per completamento lavori e ottenimento agibilità.

L'importo delle detrazioni comprende anche la detrazione del 10% per assenza di garanzia ed i costi presunti per cancellazione formalità pregiudizievoli, spese tecniche per ristrutturazione e variazione catastale, spese per redazione APE a fine lavori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1	4364,00 mq	950,00 €/mq	€ 4.145.800,00	100,00%	€ 4.100.000,00
				Valore di stima:	€ 4.100.000,00

A seguito di ciò, il valore totale viene arrotondato in € 4.100.000,00 (diconsi euroquattromilionicentomilaecentesimizero).

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2

Edificio parzialmente ristrutturato di tre piani fuori terra da completare, ad uso attuale abitativo, convenzionalmente denominato " Padiglione 7" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. Comprensivo di area urbana esterna. Nella convenzione di variante l'edificio ha mutato la destinazione da ospedale a residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 5, Zc. 2, Categoria B2

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

L'immobile viene stimato, allo stato finito, anche grazie alla ampia disponibilità di beni comparabili, in 2.800,00 €/mq, cifra applicata per gli appartamenti finiti presenti nei fabbricati limitrofi oggetto di esecuzione.

Tale valore è circa superiore al valore massimo proposto dall'OMI, in quanto riferentesi ad immobili esistente in stato conservativo normale.

A Tale importo vanno detratti: 1000€/mq per completamento lavori di ristrutturazione e trasformazione urbanistica, presentazione di titolo abilitativo per completamento lavori e ottenimento agibilità.

L'importo delle detrazioni comprende anche la detrazione del 10% per assenza di garanzia ed i costi presunti per cancellazione formalità pregiudizievoli, spese tecniche per ristrutturazione e variazione catastale, spese per redazione APE a fine lavori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2	2757,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 4.962.000,00	100,00%	€ 4.900.000,00
				Valore di stima:	€ 4.900.000,00

A seguito di ciò, il valore totale viene arrotondato in € 4.900.000,00 (diconsi euroquattromilioninovecentomilaecentesimizero).

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1

Edificio di nuova costruzione, da completare, convenzionalmente denominato "Palazzina Ambito E" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. Comprensivo di area urbana esterna. L'edificio, attualmente censito come lastrico solare, è sulla carta suddiviso in 63 appartamenti e 113 tra cantine e garage, e si estende su otto livelli, di cui sei fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 235, Zc. 2, Categoria F1

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

L'immobile viene stimato, allo stato finito, anche grazie alla ampia disponibilità di beni comparabili, in 2.800,00 €/mq, considerando che alcuni appartamenti posti controterra hanno valore inferiore, mentre altri, gli attici, hanno valore superiore.

Tale valore è circa superiore al valore massimo proposto dall'OMI, in quanto riferentesi ad immobili esistente in stato conservativo normale.

A Tale importo vanno detratti: 1000€/mq per ristrutturazione e trasformazione urbanistica, presentazione di titolo abilitativo per completamento lavori, montaggio ascensori e impianti mancanti, e ottenimento agibilità.

Vengono infine detratti altri 400€/mq per tenere conto della presenza di esiti di effrazione su una buona porzione degli appartamenti, presenza di graffiti sulle pareti esterne del fabbricato ed interne a un 30% circa degli appartamenti, presenza di

L'importo delle detrazioni comprende anche la detrazione del 10% per assenza di garanzia ed i costi presunti per cancellazione formalità pregiudizievoli, spese tecniche per ristrutturazione e variazione catastale, spese per redazione APE a fine lavori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato civile Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1	7609,27 mq	1.400,00 €/mq	€ 10.652.978,00	100,00%	€ 10.600.000,00
				Valore di stima:	€ 10.600.000,00

A seguito di ciò, il valore totale viene arrotondato in € 10.600.000,00 (diconsi eurodiecimilioniseicentomilaecentesimizero).

- **Bene N° 7** - Compendio pignorato ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1

Beni oggetto di convenzione con il Comune di Ancona, da cedere al termine dei lavori a titolo gratuito, posti nel compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. I beni sono costituiti da spazi destinati a verde attrezzato, percorsi pubblici, cabina elettrica (attualmente compresa nel subalterno 242), piazza su copertura di autorimessa privata, oltre a intero piano terzo sottostrada di parcheggio multipiano denominato "Ambito G1".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 13, Zc. 2, Categoria B2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 22, Categoria F5 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 232, Categoria F1 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 233, Categoria F1 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 238, Categoria F1 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 239, Categoria F1 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 240, Categoria F1 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 241, Categoria F1 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 245, Categoria F1 - Fg. 9, Part. 1016, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 18, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 26, Categoria E - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 27, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 2.675.274,00

Gli immobili del presente lotto non hanno valore economico, in quanto rappresentano la contropartita da cedere al comune di Ancona a titolo gratuito per l'ottenimento della agibilità dei fabbricati restanti nel compendio.

Tuttavia, ai fini di stima del valore per il calcolo del compenso, si fa riferimento agli oneri a carico della proprietà indicati nel sito istituzionale del comune di Ancona all'indirizzo:

http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/wp-content/uploads/sites/9/Edilizia/pdr_ex_ospedale_umberto_1/Oneri_a_carico_proprieta.pdf

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Compendio pignorato Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1	1732,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 2.675.274,00
Valore di stima:					€ 2.675.274,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: cessione a titolo gratuito di una porzione dei beni al comune di Ancona	2675274	€

A seguito di ciò, il valore totale dei box e posti auto, si quantifica in € 0,00 (diconsi eurozeroecentesimizero).

- **Bene N° 8** - Compendio pignorato ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1

Beni oggetto di convenzione con il Comune di Ancona, da cedere, in parte, al termine dei lavori a titolo gratuito, posti nel compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. I beni sono costituiti da due piani di parcheggi ad uso autorimessa privata e posti auto, su parcheggio multipiano denominato "Ambito G1". I due piani oggetto della presente sono i piani primo e secondo sottostrada, per un totale di 45 box auto e 85 posti auto coperti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 31, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 32, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 33, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 37, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 43, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 44, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 45, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 46, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 47, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 48, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 49, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 50, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 51, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 52, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 55, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 56, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 57, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 58, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 59, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 60, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 61, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 63, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 64, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 65, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 66, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 67, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 68, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 69, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 70, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 71, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 72, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 73, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 78, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 79, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 80, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 81, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 82, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 83, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 84, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 85, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 86, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 87, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 88, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 89, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 90, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 91, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 92, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 93, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 94, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 95, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 96, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 97, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 98, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 99, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 100, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 101, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 102, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 103, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 104, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 105, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 106, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 107, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 108, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 109, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 110, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 111, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 112, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 113, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 114, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 115, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 116, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 117, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 118, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 119, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 120, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 121, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 122, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 123, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part.

1013, Sub. 124, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 125, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 126, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 127, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 128, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 129, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 130, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 131, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 132, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 133, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 134, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 135, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 136, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 137, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 138, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 139, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 140, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 141, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 142, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 143, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 144, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 145, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 146, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 147, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 148, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 149, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 150, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 151, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 152, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 153, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 154, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 155, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 156, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 157, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 158, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 159, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 160, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 161, Zc. 2, Categoria C6

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

Gli immobili del presente lotto in parte non hanno valore economico, in quanto rappresentano la contropartita da cedere al comune di Ancona a titolo gratuito per l'ottenimento della agibilità dei fabbricati restanti nel compendio.

La porzione da cedere in comodato consta dei parcheggi al piano PS2 e PS1, indicati come P2 e P3 nella sottostante documentazione, indicata nel sito istituzionale del comune di Ancona all'indirizzo:

http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/wp-content/uploads/sites/9/Edilizia/pdr_ex_ospedale_umberto_1/Oneri_a_carico_proprieta.pdf

I parcheggi vengono stimati in base al valore medio proposto dall'OMI per il 2° semestre 2022, comune di Ancona, zona B2. Valore minimo, 550€/mq; valore massimo 800€/mq. Valore medio 675€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Compendio pignorato Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1	2782,00 mq	675,00 €/mq	€ 1.877.85,00	100,00%	€ 1.900.000,00
				Valore di stima:	€ 1.900.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: cessione a titolo gratuito di una porzione dei beni al comune di Ancona	1036100,00	€

A seguito di ciò, il valore totale dei box e posti auto, si quantifica in € 800.000,00 (diconsi euroottocentomilaecentesimozero).

- **Bene N° 9** - Compendio pignorato ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1

Beni oggetto di convenzione con il Comune di Ancona, da cedere, in parte, al termine dei lavori a titolo gratuito, posti nel compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. I beni sono costituiti da due parcheggi ad uso autorimessa privata e posti auto, denominati "Ambito G2" e "Ambito G3". Ad oggi è iniziata la realizzazione della sola struttura dell'ambito G2, mentre l'altra consta di rateo di terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 234, Zc. 2, Categoria F1 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 236, Zc. 2, Categoria F1

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

Gli immobili del presente lotto in parte non hanno valore economico, in quanto rappresentano la contropartita da cedere al comune di Ancona a titolo gratuito per l'ottenimento della agibilità dei fabbricati restanti nel compendio.

La porzione da cedere gratuitamente è indicata nel sito istituzionale del comune di Ancona all'indirizzo:

http://www.comune.ancona.gov.it/ankonline/sui/wp-content/uploads/sites/9/Edilizia/pdr_ex_ospedale_umberto_1/Oneri_a_carico_proprieta.pdf

I parcheggi vengono stimati in base al valore medio proposto dall'OMI per il 2° semestre 2018, comune di Ancona, zona B2. Valore minimo, 550€/mq; valore massimo 800€/mq. Valore medio 675€/mq.

Per il parcheggio G2 la costruzione si può ritenere realizzata al 30%, pertanto il valore ad oggi dell'immobile è il 30% di 675€ = 202€/mq.

I mq utilizzati sono quelli di progetto, pari complessivamente a 3409mq (tavola 10i del PDC 118/2012); il parcheggio G2 ha quindi un valore di € 688.600,00 (diconsi euroseicentottantottomilaseicentoecentesimozero).

Per il parcheggio G3, si stima l'area di sedime in 40€/mq; esso ha quindi un valore attuale di € 16.000,00 (diconsi eurosedicimilaecentesimizero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Compendio pignorato Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1	1775,00 mq	202,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 700.000,00
				Valore di stima:	€ 700.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: detrazione per scomputo oneri urbanistici derivanti da convenzione edilizia di variante	25,00	%

A seguito di ciò, il valore totale arrotondato del lotto si quantifica in € 550.000,00 (diconsi eurocinquecentocinquantamilaecentesimizero).

Non risultano specifiche in merito alla porzione da cedere al comune di Ancona, pertanto si conferma provvisoriamente il valore calcolato, decurtandolo del 25% a titolo cautelativo, per tenere conto della porzione di immobile da cedere al comune a seguito di negoziazione di convenzione edilizia di variante.

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2

Edificio parzialmente ristrutturato di tre piani fuori terra da completare, ad uso attuale abitativo, convenzionalmente denominato " Padiglione 6" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. Comprensivo di area urbana esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 163, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 164, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 165, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 166, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 167, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 168, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 169, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 170, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 171, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 172, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 173, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 174, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 175, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 176, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 177, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 178, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 179, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 180, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 181, Zc. 2, Categoria E, Graffato 182-183-184-185-186 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 187, Categoria E, Graffato 188-189-190-191-192 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 193, Categoria E, Graffato 194-195-196

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

L'immobile viene stimato, allo stato finito, anche grazie alla ampia disponibilità di beni comparabili, in 2.800,00 €/mq, cifra applicata per gli appartamenti finiti presenti nei fabbricati limitrofi oggetto di esecuzione.

Tale valore è circa superiore al valore massimo proposto dall'OMI, in quanto riferentesi ad immobili esistente in stato conservativo normale.

A Tale importo vanno detratte: 1000€/mq per completamento lavori di ristrutturazione e trasformazione urbanistica, presentazione di titolo abilitativo per completamento lavori e ottenimento agibilità.

L'importo delle detrazioni comprende anche la detrazione del 10% per assenza di garanzia ed i costi presunti per cancellazione formalità pregiudizievoli, spese tecniche per ristrutturazione e eventuali variazioni catastali, spese per redazione APE a fine lavori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Fabbricato civile Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2	1932,13 mq	1.000,00 €/mq	€ 1.932.130,00	100,00%	€ 1.900.000,00
				Valore di stima:	€ 1.900.000,00

A seguito di ciò, il valore totale viene arrotondato in € 1.900.000,00 (diconsi euronmilionenovecentomilaecentesimizero).

- **Bene N° 11** - Fabbricato civile ubicato a Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2

Edificio parzialmente ristrutturato di tre piani fuori terra da completare, ad uso attuale abitativo, convenzionalmente denominato " Padiglione 8" sito all'interno del compendio immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", nel centro storico di Ancona. Comprensivo di area urbana esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 197, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 198, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 199, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 200, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 201, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 202, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 203, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 204, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 205, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 206, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 207, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 208, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 209, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 210, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 211, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 212, Zc. 2, Categoria E, Graffato 213-214-215-216-217 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 218, Zc. 2, Categoria E, Graffato 219-220-221-222-223 - Fg. 9, Part. 1013, Sub. 224, Zc. 2, Categoria E, Graffato 225-226

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

L'immobile viene stimato, allo stato finito, anche grazie alla ampia disponibilità di beni comparabili, in 2.800,00 €/mq, cifra applicata per gli appartamenti finiti presenti nei fabbricati limitrofi oggetto di esecuzione.

Tale valore è circa superiore al valore massimo proposto dall'OMI, in quanto riferentesi ad immobili esistente in stato consevativo normale.

A Tale importo vanno detratti: 50.000€/mq per completamento lavori di ristrutturazione e trasformazione urbanistica, presentazione di titolo abilitativo per completamento lavori e ottenimento agibilità.

Non essendo visibile la centrale termica e quella frigorifera, si detraggono ulteriori 80.000€ per completamento opere impiantistiche e 100.000€ per centrale frigorifera e struttura interrata di alloggiamento.

Si detrae inoltre un ulteriore 10% per assenza di garanzia ed i costi presunti per cancellazione formalità pregiudizievoli, spese tecniche per ristrutturazione e eventuali variazioni catastali, spese per redazione APE a fine lavori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 -	1517,59 mq	2.800,00 €/mq	€ 4.249.252,00	100,00%	€ 3.600.000,00

Fabbricato civile Ancona (AN) - Largo Cappelli 1, piano T-1-2					
Valore di stima:					€ 3.600.000,00

A seguito di ciò, il valore totale viene arrotondato in € 3.600.000,00 (diconsi euro tremilione seicentomila e centesimi zero).

Valore finale di stima lotto unico: € 36.550.000,00

Il valore totale del lotto unico è pari ad € 36.550.000,00 (diconsi euro trentasei milioni cinquecentocinquanta mila e centesimi zero).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala una particolarità per l'intero compendio immobiliare pignorato.

Il compendio è stato oggetto di convenzione edilizia, firmata dalla ditta esecutata con il Comune di Ancona nel 2008, il cui contenuto è stato iscritto su parte degli immobili, ma il cui effetto scadeva dopo 10 anni.

Nel febbraio 2012 è stato adottato il piano di recupero in variante, adottato con Delibera di Giunta comunale n.357 del 18/10/2011. Il piano risulta adottato, ma non ancora approvato.

Non risulta firmata la convenzione di variante, relativa alle modifiche progettuali alle opere di urbanizzazione (strada interna al lotto, parcheggi, verde, passaggi, immobili da cedere al comune).

Ad oggi, risultando mancante la firma sulla convenzione, è inibita la possibilità al proprietario degli immobili di ottenere qualsiasi titolo abilitativo o certificazione di agibilità.

Di fatto ad oggi resta, in capo ad ogni immobile, una quota delle opere di urbanizzazione necessarie al completamento delle parti comuni del lotto. Di tale cifra si tiene conto, in sede di valutazione di ciascun immobile, con una detrazione sul prezzo unitario applicato.

Tale detrazione è meramente forfetaria, poiché non sono ad oggi chiariti né l'importo effettivamente residuo di tali opere, né la modalità di suddivisione della cifra residua tra i vari subalterni posti in vendita.

Si segnala infine che il lotto individuato con la palazzina "E" è erroneamente accatastato come lastrico solare, quando effettivamente è suddiviso in 63 appartamenti e circa 113 unità ad uso cantine e garages ai piani interrati.

Si segnala che il fabbricato denominato "Padiglione 12" è parzialmente diruto, ha alcune coperture e solai crollati, ed un pilastro portante rotto.

Si segnala che il fabbricato denominato "Padiglione 3" sito nell'Ambito "A" mostra un cedimento di spigolo verso valle sul prospetto che affaccia su Corso Amendola.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Collegio dei Curatori, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Spoleto, li 06/04/2023

il Consulente Tecnico
Ing. Pecchioli Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 – Planimetrie catastali – Estratti di mappa dei beni
- ✓ N° 10 – Elaborati fotografici beni
- ✓ N° 6 – Concessioni Edilizie beni