

LOTTO UNICO : AREA EDIFICABILE CON SOPRASTANTE FABBRICATO SITA IN STRADA PROVINCIALE CAMERANENSE.

OGGETTO	DESCRIZIONE
UBICAZIONE	<p>L' area ubicata nel Comune di Ancona, confina a nord con parcheggio pubblico della Stadio del Conero, a Est con strada Provinciale Cameranense, a ovest con linea Ferroviaria Ancona - Foggia, a sud con via Pietro Filonzi, l'area sulla mappa allegata è evidenziata con due campiture di colore rosso e giallo.</p> <p>L'area è ben collegata al centro città, tramite la strada Provinciale Cameranense e il viadotto (asse nord-sud) inoltre è potenzialmente servita dalla rete ferroviaria tramite la stazione ferroviaria Ancona Stadio.</p>
DESCRIZIONE	<p>L'area è costituita da terreno di forma irregolare che, in altimetria, presenta zone a quota diversa, con dislivelli di pochi metri e versanti più o meno ripidi.</p> <p>Sull'area sono presenti vegetazione spontanea, che comprende anche alberi di alto fusto, aree recintate da terzi ignoti, che le utilizzano per coltivazioni di ortaggi, inoltre sono presenti rifiuti di vario tipo, tra cui una roulotte.</p> <p>L'area è attraversata da un fosso per il drenaggio delle acque, che taglia la stessa in senso longitudinale. Il suddetto fosso appartiene al Pubblico Demanio Idrico, infatti sulle mappe catastali è rappresentato con doppia linea continua e verso di scorrimento delle acque, pertanto, eventuali interventi devono essere autorizzati dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, quale gestore del Pubblico Demanio Idrico. Nel caso di edificazione dell'area si potrà decidere in accordo con la Regione Marche di spostare lo scorrimento delle acque su un altro percorso, oppure, in alternativa per realizzare opere e manufatti che occupino, in subalveo o in proiezione, l'alveo del corso d'acqua o comunque per tutti quegli interventi che possono avere relazione con il regime delle acque, si dovrà richiedere autorizzazione o nulla-osta idraulico alla Regione Marche.</p> <p>Da rilevare inoltre la presenza sull'area di:</p> <ul style="list-style-type: none">- elettrodotto che attraversa l'area in direzione Est-Ovest di media tensione 20Kv, evidenziato con linea tratteggiata gialla sulla mappa seguente, che genera una fascia di rispetto di prima approssimazione di 8-10mt per lato;- linea di adduzione dell'acquedotto di diam. 110 cm. evidenziato con doppia linea azzurra sulla mappa seguente che attraversa l'area in direzione Nord-Sud che per lavori di manutenzione/riparazione necessita di una fascia di rispetto circa 12 mt. per lato o prevedere eventuali interramenti, spostamenti delle linee. <p>Sulla area è prevista inoltre la realizzazione di una condotta fognaria indicata sulla mappa seguente con linea tratteggiata azzurra di diametro pari a 250 mm, per tale condotta è prevista una fascia di rispetto di circa 3,50 mt. per lato</p> <p>I futuri progetti edilizi dovranno osservare le suddette aree di rispetto.</p> <p>Sull'area in oggetto è presente una "ex casa colonica" costituita da un edificio a due piani in struttura mista (muratura e conglomerato di cemento armato) e copertura a tetto.</p> <p>L'edificio, dismesso da diversi anni, è in pessime condizioni manutentive e strutturali per la presenza di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.</p> <p>Al piano terra, troviamo due locali uso laboratorio, un deposito e servizi igienici.</p> <p>Al piano primo troviamo un'abitazione.</p> <p>Impianti presenti nell'edificio: idrico e elettrico.</p> <p>Nell'abitazione è presente un camino a legna per il riscaldamento del locale cucina.</p>
CATASTO	<p>L'area evidenziata in rosso nella mappa allegata di superficie complessiva di mq 49.569 circa, al Catasto Terreni di Ancona è individuata al Foglio 117 particelle 882 parte, 867parte,70, 71parte, 72parte,106parte, 115parte, 116parte, 120parte, 121parte 178parte salvo altri.</p> <p>L'area evidenziata in giallo di superficie di mq 24.447 circa, da sottoporre a variante urbanistica, al Catasto Terreni di Ancona è individuata al Foglio 117 particelle 72 parte 106 parte, 171, 172, 175parte, 176, 177, 178parte 121parte 116parte, 120parte, salvo altri.</p> <p>Prima della stipula della compravendita l'area dovrà essere individuata su mappa catastale, tramite frazionamento catastale delle porzioni di particelle interessate, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo lo schema redatto dall'ufficio Patrimonio.</p> <p>Sull'area in oggetto è presente una "ex casa colonica" distinta a Catasto Fabbricati al foglio 117 particella 902 sub 1, (BCNC) 2 (cat C/3: Laboratorio), 3 (cat A3: Abitazioni tipo economico) costituita da un edificio a due piani.</p> <p>Al piano terra, troviamo due locali uso laboratorio, un deposito e servizi igienici di</p>

	<p>superficie complessiva lorda pari a 89 mq circa oltre al portico di 3,8 mq circa. Al piano primo troviamo un'abitazione di superficie complessiva lorda pari a 74 mq oltre al balcone di 2,4 mq L'edificio è dotato di area cortilizia distinta a Catasto Fabbricati al foglio 117 particella 902 sub 1 (BCNC) particella 174 e 839 di superficie complessiva pari a 287 mq circa L'edificio non è presente sulle mappe catastali storiche "pre-belliche" pertanto, si presuppone che la sua vetustà sia inferiore ai 70 anni e non sia necessaria la verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.lgs. 42 del 22/01/2004. L'edificio è stato acquistato dal Comune di Ancona con atto di compravendita a rogito notaio Ugo Salvatore di Ancona rep. n. 142668 del 24/7/1991.</p>
NORME URBANISTICHE VIGENTI	<p>AREA EVIDENZIATA IN ROSSO nella planimetria allegata Nel Piano Regolatore Generale l'area ricade in Zona Tessuto Omogeneo: ZT16b (art. 54 delle NTA PRG) L'area ricade in Area Progetto per servizi urbani - APL 16 – Nuovo Stadio (art. 70 delle NTA PRG) inoltre ricade in parte anche in zona destinata a Barriera acustica naturale - TSS7 (art. 37 delle NTA PRG) L'APL 16 - Nuovo stadio (ZTO 16B) riguarda un'area destinata alla realizzazione del nuovo stadio cittadino, connesso ad impianti ed attrezzature sportive di interesse urbano e sovracomunale. Usi previsti: U4/1, U4/2, U4/4, U4/9, U4/11, U4/16, U4/17,U4/25, U5/1. U4/1 Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. Esercizi di Vicinato U4/2 Commercio al Dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. ed i 2500 mq.– Medie Strutture di Vendita U4/4 Pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento U4/9 Sedi istuzionali/amministrave U4/11 Artigianato di servizio U4/16 Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici attrezzato U4/17 Attrezzature per lo sport U4/25 Parcheggi attrezzati U5/1 Attrezzature ricettive Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto. Parametri urbanistici ed edilizi: Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,25 \text{ mq/ mq}$ Sup.utile realizzabile $\text{mq } 49.569 \times 0,25 = \text{mq } 12.392 \text{ (SUL)}$ AREA EVIDENZIATA IN GIALLO nella planimetria allegata Nel Piano Regolatore Generale l'area evidenziata in giallo ricade in Zona Tessuto Omogeneo: ZT21 (art. 63 delle NTA del PRG) L'area ricade nelle Zone della viabilità (art. 26 delle NTA del PRG). Le Zone destinate alla viabilità comprendono gli spazi pubblici, esistenti e di nuova formazione, destinate alla circolazione, allo stazionamento di pedoni e veicoli in genere; in tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori ecc. Per tale zona è in corso una variante al Piano Regolatore Generale che prevederà la seguente destinazione: APL 16 Nuovo stadio (ZTO 16b) – Area progetto per servizi urbani Usi previsti = U4/1,U4/2,U4/4,U4/9,U4/11,U4/16,U4/17,U4/25,U5/1 Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto. Parametri urbanistici ed edilizi: Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,25 \text{ mq/ mq}$ Sup.utile realizzabile $\text{mq } 24.447 \times 0,25 = \text{mq } 6.111 \text{ (SUL)}$ Si precisa che la destinazione urbanistica degli immobili indicata nella presente relazione deve intendersi non vincolante per l'Amministrazione Comunale, alla quale pertanto non potrà essere imputata alcuna responsabilità se non derivante da certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Ancona.</p>
REGOLARITA' EDILIZIA	<p>Per il suddetto edificio, presso i competenti uffici comunali, non è stata rintracciata la concessione edilizia né il certificato di agibilità. L'edificio è in stato di abbandono, privo di impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico non rispetta le normative in materia di sicurezza.</p>
VALORE	<p>Euro 1.214.000,00 oltre IVA, se dovuta, ai sensi delle normative vigenti al momento della compravendita.</p>

VINCOLI	Sull'area sono presenti zone recintate da terzi ignoti, che le utilizzano per coltivazioni di ortaggi. Per le suddette condotte presenti sull'area saranno costituite servitù di condotta contestualmente alla stipula del contratto di compravendita.
REIMPIEGO ENTRATE	Bilancio corrente