
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bufarini Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 12/12/2023, il sottoscritto Ing. Bufarini Fabio, con studio in Via Domenico Spadoni, 12 - 60131 - Ancona (AN), email fabio.bufarini@alice.it, PEC fabio.bufarini@ingpec.eu, Tel. 071 2210251, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cinema, teatro ubicato a Fabriano (AN) - Via Enrico Cialdini n. 14-16

DESCRIZIONE

Trattasi di locale adibito a a pubblico spettacolo (risultante dall'ultima pratica urbanistica depositata in atti del Comune di Fabriano quale spazio polifunzionale per eventi musicali sia di musica dal vivo che dj set, discoteca, oltre ad eventi culturali quali rassegne cinematografiche, artistiche, ecc...) inserito in complesso edilizio a schiera sito in Via Enrico Cialdini n. 14-16 (catastalmente n. 51) del Comune di Fabriano (AN).

Il locale di cui trattasi si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo) ed ha diretto accesso dalla pubblica via.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Relativamente la quota proprietà 1/2 a favore di **** Omissis **** si segnala trattasi di Curatela dell'Eredità giacente in seguito di decesso avvenuto in data 07/10/2017.

CONFINI

La proprietà in esame trovasi all'interno di porzione di edificio a schiera affacciante su Via Cialdini, di cui costituisce porzione identificata ai civici 14-16, avente confini con Via Cialdini, Fiume Giano, Massei, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Teatro-Locale Pubblico spettacolo con annessi magazzini, spazi di collegamento e servizi igienici	366,00 mq	438,00 mq	1	438,00 mq	8,85 m	Terra
Galleria, spazi tecnici, servizi igienici	230,00 mq	290,00 mq	0,50	145,00 mq	3,80 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				583,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				583,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 821, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 11,05 Piano T-1-2 Graffato part. 820 + 822
Dal 29/04/1987 al 14/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 821, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 1.800,00 Graffato part. 820 + 822
Dal 14/11/2008 al 21/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 821, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 1.500,00



		Piano T-1-2 Graffato part. 820 + 822
Dal 21/11/2008 al 25/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 821, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 6.951,00 Piano T-1-2 Graffato part. 820 + 822

I titolari indicati negli atti catastali non corrispondono ai titolari dei diritti reali di proprietà che, secondo i documenti in atti del Fascicolo, corrispondono a:

- **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per diritti di piena proprietà pari a 1/2;
- CURATELA EREDITA' GIACENTE **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per diritti di piena proprietà pari a 1/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	821	2		D3				6951 €	T-1-2	a part. 820 + 822

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altra proprietà ad eccezione di parte delle strutture portanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene viene considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, comunione, azione e ragione e con le servitù attive e passive se e come legalmente esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Trattasi di porzione di immobile ubicato in Via Cialdini n. 14-16 del Comune di Fabriano che si sviluppa su tre piani: piano terra, primo e secondo.

Nell'immobile aveva fino a qualche anno fa sede il Cinema Giano mentre, di recente, a partire dal 2016 e fino al 2019, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione interna e manutenzione / rifacimento degli impianti al fine di adibirlo a locale di pubblico spettacolo adibito a spazio polifunzionale per eventi musicali sia di musica dal vivo che dj set, discoteca, oltre ad eventi culturali quali rassegne cinematografiche, artistiche, ecc.....

L'attività è stata aperta sul finire dell'anno 2019 ma poi interrotta verosimilmente per la crisi covid.

Il fabbricato su cui insiste il locale di pubblico spettacolo è prevalentemente realizzato con strutture in muratura, con porzioni in c.a. in particolar modo per le parti adibite a galleria. Si eleva - come detto - su tre livelli. Il piano terra, da cui si ha l'accesso al locale dalla Via Cialdini per tramite di due porte di ingresso, si sviluppa con: corridoio di ingresso, ufficio/biglietteria, ampio locale adibito al pubblico spettacolo, palchetto di esibizione artisti e retro palco, servizi igienico sanitari per uomo / donna / disabili.

Tramite delle scale interne si accede al piano primo, di fatto livello di collegamento al sovrastante piano secondo, su cui trovano ubicazione dei locali tecnici ricavati al di sotto delle strutture della galleria. Al piano secondo si accede alla galleria gradonata, al momento non utilizzata in quanto mancano arredi / sedute di sorta e, in particolare, alcun presidio di protezione per prevenire il rischio di caduta dall'alto dalla galleria al sottostante spazio degli spalti (es: ringhiere).

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione sulla parte affacciante la Via Cialdini mentre per la parte affacciante il retro, sull'area demaniale del solaio di ricopratura del torrente Giano, si presenta in pessimo stato di conservazione.

Sono presenti all'interno dell'edificio tutti gli impianti in uso all'attività di pubblico spettacolo quali di riscaldamento (con caldaia Immergas da 90 kW posta sulla facciata retro), di ventilazione meccanica, elettrici, di rivelazione fumi ed incendio e di spegnimento: ciò nonostante, impianti tutti in gran parte vandalizzati nel tempo e quindi non funzionanti.

Gli infissi esterni sono realizzati con materiale in alluminio (tra l'altro non autorizzabili ai sensi dell'art. 8.3 delle N.T.A.) e porte di emergenza con apertura dall'interno affacciati sul solaio di tombamento del torrente Giano.

Il locale nel suo complesso presenta altezze utili interne in funzione dei vari ambienti variabili tra 8,85 m del locale di pubblico spettacolo, un minimo di 2,85 m ed un massimo di 4,80 m della galleria e gli usuali 2,70 - 3,00 m degli altri spazi di collegamento e servizi.

Le caratteristiche principali dei locali sono le seguenti:

- locali controsoffittati;
- pareti in parte intonacate a civile ed in parte con contropareti in lastre di cartongesso;
- rivestimenti e pavimentazioni ceramici nei servizi igienici;
- infissi esterni in alluminio;
- infissi interni (porte) alcune in acciaio, alcune in pvc ed altre in legno;

Si segnala che:

- l'immobile appare in evidente stato di abbandono: dalle informazioni acquisite risulterebbe abbandonato dal gestore (differente dalla proprietà esecutata) in periodo covid. Successivamente appare evidente dall'esame degli ambienti interni come questo immobile sia stato vandalizzato nel tempo con tanto di parti impiantistiche elettriche divelte, cavi in rame asportati, manichette antincendio non più presenti, rappresentazioni grafiche nelle pitture degli ambienti interni, contro pareti sfondate;
- sono presenti nel pavimento del locale del piano terra molteplici residui legnosi e plastici;
- sono presenti alcuni arredi quali sedie tavolini ormai vetusti e in pessimo stato di conservazione;;
- è presente bancone del bar quale arredo;
- porzioni di controsoffitto sono divelte;
- sono evidenti molteplici punti di infiltrazioni dalla copertura per cui si ritiene che questa debba essere oggetto di manutenzione;
- sono presenti infiltrazioni in confinante proprietà "terza" derivanti al mancato idoneo impianto di raccolta e



scolo delle acque piovane dalla copertura dell'immobile pignorato. Tale situazione è stata accertata in sede del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode dell'immobile, Avv. Chiara Rossini, ed è imputabile alla pressoché assenza di canali di gronde nell'immobile esecutato da cui ne consegue che le acque confluiscano a ridosso del muro della suddetta "terza" proprietà (proprietà SIEG Srl);

- le uscite di sicurezza sono state ricavate sul retro dell'immobile direttamente su spazi di copertura del torrente Giano che risultano di proprietà demaniale: trattasi di fatto di un solaio sul quale sarebbe previsto, dalle informazioni acquisite per tramite dei tecnici del SUAP di Fabriano, secondo il Piano di Recupero del "Centro Storico - Borgo" un intervento di demolizione delle strutture della soletta del solaio, il suo rifacimento e ripavimentazione per un uso pedonale. Non è certo di quando avverrà l'avvio dei lavori se in tempi prossimi o più remoti, essendo l'intervento ancora probabilmente da finanziare pubblicamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero.

Per quanto è stato accertato in sede di sopralluogo l'immobile risultava nelle disponibilità della proprietà,

Il primo accesso all'immobile veniva effettuato dall'Avv. Chiara Rossini, in qualità di custode nominato dalla procedura, in data 4/09/2023. Come evidente dalla relazione del custode in atti del fascicolo, all'incontro si presentava la **** Omissis **** la quale dichiarava di non essere in grado di aprire la serranda esterna che permetteva l'accesso all'immobile, posto che le chiavi in suo possesso non risultavano idonee. Successivamente, autorizzata dal giudice dell'esecuzione, il custode provvedeva all'apertura dei locali con relativa sostituzione delle serrature e chiavi di accesso mediante l'ausilio di un fabbro. Le chiavi di accesso all'immobile sono ora in consegna al custode nominato.

In data 26/09/2023 il custode effettuava accesso ove poteva constatare che l'immobile si trovava in accettabile stato conservativo pur tuttavia con i locali interni pressoché in stato di abbandono. Rilevava depositati ingenti quantità di materiale di scarto (soprattutto travi e pezzi di legno) ed immondizia varia. La proprietà dichiarava non esserci beni mobili recuperabili in quanto tutto ciò si trovava nei locali risultava esclusivamente materiale di rifiuto. Per tale motivazione - si rileva dalla Relazione del Custode - i predetti materiali dovranno essere smaltiti con spese a carico della procedura o del creditore precedente prima della consegna del bene all'aggiudicatario in caso di vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1987 al 07/10/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	29/04/1987	48877	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		11/05/1987	7500	5330
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 21/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/04/2006
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 2143
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Ottoni Cesare sede Sassoferrato (AN)
Data: 07/04/2006
N° repertorio: 3142
N° raccolta: 873
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/04/2006
Reg. gen. 9630 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio Ottoni Cesare sede Sassoferrato (AN)
Data: 03/04/2006
N° repertorio: 3125
N° raccolta: 868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/11/2006
Reg. gen. 30285 - Reg. part. 7254
Quota: 1/1



Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Ottoni Cesare sede Fabriano (AN)
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 3703
N° raccolta: 1159

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 12/05/2016
Reg. gen. 8563 - Reg. part. 5916
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 05/06/2023
Reg. gen. 11920 - Reg. part. 8368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel nel pagamento di tributi alla Conservatoria in considerazione di 59 euro di imposta di bollo e 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere complessivamente pari a circa euro 7.500,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, come approvato a seguito di D.C.C. n. 33 del 07/03/2007 e delle modifiche apportate in seguito con D.C.C. n. 71 del 11/04/2007, l'immobile è ricompreso in Zona Territoriale Omogena A, zona A2, la quale è soggetta alle previsioni e prescrizioni di Piano cui all'art. 8.3 che prevede la possibilità di qualsivoglia Destinazione d'Uso purchè incompatibili con la residenza ed in particolare con le industrie insalubri.

Ciò sta a significare che nell'immobile in questione possono essere svolte qualsivoglia attività, oltre quelle già in uso, quali ad esempio attività commerciali (negozi), terziarie (uffici), di ristorazione, laboratori artigianali e artistici di tipo tradizionali, ecc...



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Comune di Fabriano è stato possibile reperire la seguente documentazione che ha successivamente legittimato nel tempo il bene eseguito:

1) S.C.I.A. SUAP Pec n. 47142 del 11/11/2016 per realizzazione di un'attività di pubblico spettacolo. Con la pratica edilizia in argomento si prevedeva la realizzazione di un locale di pubblico spettacolo adibito a spazio polifunzionale per eventi musicali sia di musica dal vivo che dj set, discoteca, oltre ad eventi culturali quali rassegne cinematografiche, artistiche, ecc....
L'iter autorizzativo – particolarmente complesso avendo avuto luogo a partire dal 2016 e fino al 2019- ha previsto la realizzazione dei seguenti interventi:

“rivisitazione sotto gli aspetti normativi di sicurezza antincendio, impiantistica e sanitari: sono state previste uscite di sicurezza dotate di maniglione antipánico, vetri antisfondamento ed antinfortunio su finestre e porte finestre; gli impianti elettrico, termico, idrico e di scarico sono stati al tempo dell'esecuzione di detti interventi messi a norma di legge (punti di allaccio per lo scarico alla pubblica fognatura già esistenti allo stato attuale); inoltre il locale è stato dotato di impianto di allarme incendio, di rilevazione fumo e calore. Le pareti sono state tinteggiate con vernici lavabili e certificate e le pavimentazioni in materiale lapideo incombustibile. I bagni sono pavimentati e piastrellati, attrezzati con toilette uomini, toilette donne, handicap e bagno privato per il personale. E' stato altresì realizzato un impianto di ricambio dell'aria per mezzo di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore; non sarà presente alcun tipo di impianto di condizionamento”.

Sono stati altresì effettuati i seguenti interventi:

- realizzazione vani bagni e bagno disabili;
- messa a norma degli impianti elettrico, di ventilazione meccanica ed antincendio;
- sostituzione porte esterne di emergenza, senza modifica geometrica delle bucaure esterne;
- impermeabilizzazione del solaio di copertura del locale e contestuale sistemazione delle lattonerie in rame o color rame;
- realizzazione di contropareti e controsoffitti interni al fine del miglioramento delle prestazioni acustiche del locale;
- tinteggiatura interna;

2) S.C.I.A. SUAP in variante Pec n. 47345 del 09/11/2017.

La pratica edilizia in questione è stata presentata allo scopo di descrivere opere in variante per una differente distribuzione degli spazi interni nei locali bagno e la differente forma geometrica del bancone nella zona bar.

Le opere / interventi come rappresentati dalla pratica di S.C.I.A. SUAP in variante Pec n. 47345 del 09/11/2017 risultano conformi allo stato dei luoghi.

A conclusione dell'iter progettuale è stata presentata al Comune di Fabriano la Segnalazione Certificata per l'Agibilità Pec n. 47358 del 09/11/2017.

Dalla documentazione reperita in Comune è stato possibile accertare la presenza dei seguenti documenti:

- Certificazione di rispondenza e di corretto funzionamento dell'impianto di termico con impianto linea di adduzione gas e installazione caldaia a condensazione Immergas 90 kW;



- Certificazione di rispondenza e di corretto funzionamento dell'impianto elettrico;
- Certificazione di rispondenza e di corretto funzionamento dell'impianto idrico di spegnimento incendi con naspi;
- Certificazione di rispondenza e di corretto funzionamento dell'impianto di rivelazione fumo e calore;
- Certificazione di rispondenza e di corretto funzionamento dell'impianto di segnalazione allarme incendio;
- Certificazione di rispondenza e di corretto funzionamento dell'impianto di trattamento aria.

Si dichiara che seppure le susposte Dichiarazioni dal sopralluogo eseguito si è potuto accertare come detti impianti, dopo la loro realizzazione ed abbandono dell'attività di gestione dell'immobile da parte di società "terza" alla proprietà (abbandono concomitante verosimilmente al periodo covid), sono stati in gran parte vandalizzati ed oggetto di furto, per cui allo stato inutilizzabili.

Sono state altresì esaminate con i tecnici dello Sportello S.U.A.P. del Comune di Fabriano numerosi Verbali della Commissione Comunale di Vigilanza locali di pubblico spettacolo dai quali, ai fini dell'esercizio dell'attività, si rilevano i seguenti principali aspetti.

Per l'esercizio dell'attività di locale di pubblico spettacolo sarebbe stato necessario realizzare una passerella ed una balaustra a protezione della stessa a costituire una via di esodo su luogo di sicuro nella parte retrostante dell'edificio sulla parte di solaio di tombamento del torrente Giano.

Infatti, con Verbale n. 23/2019 del 3/10/2019 la Commissione Comunale di Vigilanza locali di pubblico spettacolo esprimeva le seguenti considerazioni dal punto di vista della prevenzione incendi:

"la passerella che dalle uscite di sicurezza adduce verso il luogo sicuro è installata su un solaio di tombatura del torrente Giano; tale solaio, la cui realizzazione risalirebbe agli anni 1930, è notoriamente gravemente ammalorato; l'impalcato di tale solaio è pericolante come si legge pagina due di quattro nel documento "certificato di idoneità statica" firmato dal Dott. Ing. Flavio Cerini datato 16 ottobre 2017; in data 20 luglio 2017, a seguito di un incendio occorso nell'area di tombatura in esame, scheda statistica rapporto di intervento n. 3866 del 20 luglio 2017, il Comando VF di Ancona comunicava al Comune di Fabriano la necessità di ripristinare le condizioni di sicurezza, a causa del pericolo rappresentato dal grave ammaloramento e vetustà, nei confronti di eventuali avventori o soccorritori; risulta predisposto un progetto di adeguamento del solaio in esame all'interno del "Piano di recupero Borgo" ai sensi della legge 61/1998 approvato nell'anno 2011; al momento non risulta effettuato alcun tipo di lavoro; gli elementi portanti del solaio di tombatura sono caratterizzati da tipologie strutturali differenti; si rappresenta che tali strutture sono obiettivamente soggette a usura per la presenza del torrente. Si rappresenta altresì la difficoltà ad operare un periodico controllo dello Stato di conservazione e manutenzione di tutti gli elementi strutturali e infrastrutturali; dato l'attuale stato di ammaloramento del solaio, condizioni meteo e l'eventuale del livello idrico del torrente, produrrebbe effetti non prevedibili e non preventivabili, con inevitabili conseguenze sul locale e sulla passerella; la passerella costituisce un percorso di esodo; l'ipotesi di presenza e affluenza di persone proprio in concomitanza di malaugurata crisi sismica o piogge eccessive, produrrebbe effetti non preventivabili e non consentirebbe l'accesso dei soccorritori."

In seguito di ciò la commissione esprimeva parere negativo all'esercizio dell'attività di pubblico spettacolo nel locale in esame

La realizzazione della passerella e balaustra è descritta nella tavola n. 1_tris al progetto di cui alla S.C.I.A. Suap Pec n. 47142 del 11/11/2016. Per l'apertura del locale secondo l'attività programmata - nel periodo immediatamente antecedente alla crisi COVID - si presume che la passerella e la balaustra sia stata realizzata. Infatti, come emerge dal successivo Verbale della Commissione si dava atto dell'agibilità del locale.

Con Verbale n. 27/2019 del 13/12/2019 la Commissione Comunale di Vigilanza locali di pubblico spettacolo esprimeva parere favorevole all'agibilità del locale di pubblico spettacolo da allestire nello stabile di Via Cialdini 14/16 (ex cinema Giano) alle seguenti (principali) prescrizioni:

- non è consentito l'utilizzo del locale in caso di emissione di allerta meteo per criticità idrogeologica, livello



aranciano o superiore;

- la capienza massima in esercizio potrà essere: 1) Allestimento n. 1 "Discoteca / Sala da ballo" pari a 339 persone; 2) Allestimento n. 2 "Sala conferenze / Spettacoli" pari a 111 persone, comprendenti almeno n. 2 posti riservati a disabili, di cui 56 persone su sedie, 20 persone su divani, 35 persone in piedi; 3) Allestimento n. 3 "Sala mostre / Spazio espositivo" pari a 339 persone

Il Verbale concludeva evidenziando la necessità di programmare una verifica sismica dell'immobile in ottemperanza all'OPCM 3274/2003 e alla DGR n. 1520 del 11/11/2003 e n. 37 del 20/01/20 essendo lo stesso rilevante ai fini del collasso.

Ad oggi, però, dal sopralluogo effettuato non si rileva la presenza di alcuna passerella e balaustra nella parte di solaio di tombamento del Fiume Giano per cui si presume che possa essere stata smontata a conclusione dell'esercizio dell'attività.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si segnala:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: esiste dichiarazione ma dal sopralluogo eseguito si evince che dopo la sua realizzazione, ed abbandono dell'attività ivi insistente, questo è stato in gran parte vandalizzato;

- dichiarazione di conformità dell'impianto termico: esiste dichiarazione ma dal sopralluogo eseguito si evince che dopo la sua realizzazione, ed abbandono dell'attività ivi insistente, questo è stato in gran parte vandalizzato;

- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: esiste dichiarazione ma dal sopralluogo eseguito si evince che dopo la sua realizzazione, ed abbandono dell'attività ivi insistente, questo è stato in gran parte vandalizzato.

L'APE è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. ed allegato alla presente perizia.

La classe energetica dell'edificio è stata determinata in G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Per quanto accertato in sede di sopralluogo non esiste quindi comunione di impianti, aree e/o altro, al di fuori



di quanto suesposto.

Non ricorrono neppure obblighi di legge per la costituzione di condominio.

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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Cinema, teatro ubicato a Fabriano (AN) - Via Enrico Cialdini n. 14-16
Trattasi di locale adibito a a pubblico spettacolo (risultante dall'ultima pratica urbanistica depositata in atti del Comune di Fabriano quale spazio polifunzionale per eventi musicali sia di musica dal vivo che dj set, discoteca, oltre ad eventi culturali quali rassegne cinematografiche, artistiche, ecc...) inserito in complesso edilizio a schiera sito in Via Enrico Cialdini n. 14-16 (catastalmente n. 51) del Comune di Fabriano (AN). Il locale di cui trattasi si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo) ed ha diretto accesso dalla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 821, Sub. 2, Categoria D3, Graffato a part. 820 + 822

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

Valore di stima del bene: € 466.400,00

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.

In particolare, si è potuto accertare come nel contesto urbanistico in questione (Comune di Fabriano e limitrofi) non esiste un mercato di riferimento per beni consimili per tipologia e destinazione d'uso (teatri, cinema e locali per pubblico spettacolo).

Al fine dell'attribuzione di un valore venale unitario del bene si è quindi ritenuto opportuno procedere ad una valutazione per stima per comparazione con altre destinazioni d'uso sulla base delle quali l'immobile possa essere convertito per un possibile differente uso, quale ad esempio quello di un'attività commerciale apertura al pubblico (es.: negozio al dettaglio, ecc...).

Sulla base di questa destinazione d'uso, la quale risulta ad avviso dello scrivente la più appetibile nel caso di possibile compravendita, è stata effettuata una valutazione immobiliare: è stato analizzato l'attuale mercato immobiliare mediante sistema comparativo di mercato, prendendo a riferimento annunci immobiliari e valori OMI attuali dal quale è stato desunto un possibile valore unitario di mercato dell'immobile in condizione "normalizzate" (ovvero con un livello di finiture e dotazioni impiantistiche medie) che assume un valore minimo tra 600 €/mq e 900 €/mq.

E' stato quindi valutato il valore commerciale che il bene assumerebbe una volta effettuato un



intervento di ristrutturazione degli spazi interni. Successivamente sono stati valutati i "deprezzamenti" al valore dell'immobile tenuto conto:

- dei lavori e spese tecniche, nonché eventuali oneri comunali, occorrenti alla ristrutturazione ed al cambio di destinazione d'uso al fine di ricondurlo ad una più appetibile nel mercato (es: commerciale): questi lavori sono stati valorizzati tenuto conto di costi parametrici unitari;

- degli studi progettuali per la valutazione della verifica sismica dell'immobile in ottemperanza all'OPCM 3274/2003 e alla DGR n. 1520 del 11/11/2003 e n. 37 del 20/01/20 essendo lo stesso rilevante ai fini del collasso, così come disposto da Verbale n. 27/2019 del 13/12/2019 della Commissione Comunale di Vigilanza locali di pubblico spettacolo.

Non si tiene conto dei costi di messa a norma degli impianti (vandalizzati) in quanto da considerarsi ricompresi nei costo di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cinema, teatro Fabriano (AN) - Via Enrico Cialdini n. 14-16	583,00 mq	800,00 €/mq	€ 466.400,00	100,00%	€ 466.400,00
				Valore di stima:	€ 466.400,00

Valore di stima: € 466.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavori e spese tecniche, nonché eventuali oneri comunali, occorrenti alla ristrutturazione ed al cambio di destinazione d'uso (commerciale)	50,00	%
Studi progettuali per la valutazione della verifica sismica dell'immobile	20000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Rimozione e smaltimento di materiali legnosi e plastici presenti nel locale del piano terra	9880,00	€
Manutenzione della copertura e rifacimento linee di gronda verso proprietà confinante SIEG Srl	15000,00	€

Valore finale di stima: € 165.000,00

Dalle indagini di mercato effettuate secondo metodo comparativo si è determinato che sulla base dell'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, la tipologia edilizia e di destinazione, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nonché della vetustà, si può assumere - nella normalità del mercato, QUALORA L'IMMOBILE FOSSE DESTINATO AD UN USO COMMERCIALE (di fatto il più appetibile in zona) - un valore venale unitario pari a 800,00 €/mq..



Si è quindi detratto nei valori di deprezzamento:

- i lavori e spese tecniche, nonché eventuali oneri comunali, occorrenti alla ristrutturazione ed al cambio di destinazione d'uso (commerciale) i quali sono stati valutati pari al 50% del valore "a lavori ultimati";
- il costo per gli studi progettuali per la valutazione ed elal verifica sismica dell'immobile;
- l'eventuale rischio assunto per mancata garanzia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 13/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bufarini Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 – Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO 2 – Destinazione urbanistica
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO 3 – Pratiche edilizie –S.C.I.A. SUAP Pec n. 47142 del 11/11/2016
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO 4 – Pratiche edilizie –S.C.I.A. SUAP in variante Pec n. 47345 del 09/11/2017
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5 – Pratiche edilizie – Segnalazione Certificata per l'Agibilità Pec n. 47358 del 09/11/2017
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 – Documentazione catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 – APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Cinema, teatro ubicato a Fabriano (AN) - Via Enrico Cialdini n. 14-16
Trattasi di locale adibito a a pubblico spettacolo (risultante dall'ultima pratica urbanistica depositata in atti del Comune di Fabriano quale spazio polifunzionale per eventi musicali sia di musica dal vivo che dj set, discoteca, oltre ad eventi culturali quali rassegne cinematografiche, artistiche, ecc...) inserito in complesso edilizio a schiera sito in Via Enrico Cialdini n. 14-16 (catastalmente n. 51) del Comune di Fabriano (AN). Il locale di cui trattasi si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo) ed ha diretto accesso dalla pubblica via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 821, Sub. 2, Categoria D3, Graffato a part. 820 + 822 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, come approvato a seguito di D.C.C. n. 33 del 07/03/2007 e delle modifiche apportate in seguito con D.C.C. n. 71 del 11/04/2007, l'immobile è ricompreso in Zona Territoriale Omogena A, zona A2, la quale è soggetta alle previsioni e prescrizioni di Piano cui all'art. 8.3 che prevede la possibilità di qualsivoglia Destinazione d'Uso purchè incompatibili con la residenza ed in particolare con le industrie insalubri. Ciò sta a significare che nell'immobile in questione possono essere svolte qualsivoglia attività, oltre quelle già in uso, quali ad esempio attività commerciali (negozi), terziarie (uffici), di ristorazione, laboratori artigianali e artistici di tipo tradizionali, ecc...

Prezzo base d'asta: € 165.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Cinema, teatro			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Enrico Cialdini n. 14-16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cinema, teatro Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 821, Sub. 2, Categoria D3, Graffato a part. 820 + 822	Superficie	583,00 mq
Descrizione:	Trattasi di locale adibito a a pubblico spettacolo (risultante dall'ultima pratica urbanistica depositata in atti del Comune di Fabriano quale spazio polifunzionale per eventi musicali sia di musica dal vivo che dj set, discoteca, oltre ad eventi culturali quali rassegne cinematografiche, artistiche, ecc...) inserito in complesso edilizio a schiera sito in Via Enrico Cialdini n. 14-16 (catastalmente n. 51) del Comune di Fabriano (AN). Il locale di cui trattasi si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo) ed ha diretto accesso dalla pubblica via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/04/2006
Reg. gen. 9630 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio Ottoni Cesare sede Sassoferrato (AN)
Data: 03/04/2006
N° repertorio: 3125
N° raccolta: 868
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/04/2006
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 2143
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Ottoni Cesare sede Sassoferrato (AN)
Data: 07/04/2006
N° repertorio: 3142
N° raccolta: 873
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/11/2006
Reg. gen. 30285 - Reg. part. 7254
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Ottoni Cesare sede Fabriano (AN)
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 3703
N° raccolta: 1159

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 12/05/2016
Reg. gen. 8563 - Reg. part. 5916
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/06/2023

Reg. gen. 11920 - Reg. part. 8368

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

