

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conti Myriam, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ancona (AN) - via Montebello / via S. Martino, piano 1 ..	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - via S. Martino, piano T	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 29.400,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 47.700,00	23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 26/02/2025, il sottoscritto Arch. Conti Myriam, con studio in Via S. Giovanni Battista, 261 - 60011 - Arcevia (AN), email studioarch.mc@gmail.com, PEC myriam.conti@archiworldpec.it, Fax 0731 984 023, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ancona (AN) - via Montebello / via S. Martino, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.615828,13.513522)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - via S. Martino, piano T (Coord. Geografiche: 43.616123, 13.513132)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA MONTEBELLO / VIA S. MARTINO, PIANO 1

Piccolo ambiente seminterrato inserito nel complesso edilizio dell' ex Cinema-Teatro Goldoni, accessibile dalla scalinata che collega la via S. Martino alla Via Montebello. Trattasi essenzialmente di uno spazio marginale ricavato al piano primo (che in realtà è un seminterrato) nell'area tra il pianerottolo della scala che scende dalla via Montello e l'intercapedine tra l'edificio e la stessa via. Il piccolo ambiente è destinato a cabina di trasformazione dell' energia elettrica da MT a BT, serve il cinema e anche altre utenze (fonte: notizia reperita in loco e da **** Omissis ****).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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.

La Cabina seppur intestata all'esecutato è detenuta da **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA S. MARTINO, PIANO T

Lotto costituito da due ambienti siti al piano terra del complesso edilizio ex Cinema-Teatro Goldoni. I due ambienti sono tra loro contigui e prossimi alla **** Omissis ****, uno è accessibile dalla palestra (sub 35), l'altro (sub 36) dalla rampa del garage condominiale, il primo ospita gli impianti per il trattamento dell'aria della

palestra (U.T.A.), l'altro ospita gli impianti di trasformazione dell'energia elettrica della palestra (di fatto è una cabina di trasformazione), entrambi sono ad uso esclusivo della palestra.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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.

I due ambienti, seppur intestati all'esecutato sono detenuti dalla dalla **** Omissis ****.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ancona (AN) - via Montebello / via S. Martino, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificato Notarile (notaio Luca dell'Aquila di Orta di Atella - CE) del 17/02/2025 allegata all'Istanza di Vendita.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Per visionare l'immobile anche dall'interno è stato necessario eseguire un secondo sopralluogo (in data 29/07/2025) reso possibile dopo richiesta fatta ad **** Omissis ****.

**** Omissis **** è l'attuale detentore dell'immobile, riferisce di non avere sottoscritto contratto di alcun tipo ne costituito servitù con la proprietà. **** Omissis **** ritiene di aver oramai acquisito il diritto (usucapione) sull'elettrodotto e sul fondo ove insistono l'impianto cabina di trasformazione e i connessi cavi di collegamento.

CONFINI

sud - confina con intercapedine (ora destinata a locale tecnico di varie utenze del palazzo ma privo di identificativo catastale) tra il palazzo e la strada urbana,
est - pianerottolo della scala condominiale (F.8 part. 631 sub 3 bene comune non censibile);
nord - piccolo ambiente collegato alla palestra (F.8, part. 631 sub 47),
ovest - palestra (f. 8 part. 631 sub 47).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cabina di trasformazione energia elettrica	13,30 mq	21,40 mq	1	21,40 mq	3,75 m	primo seminterrato
Totale superficie convenzionale:				21,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2002 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 631, Sub. 4, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 154,00
Dal 22/06/2009 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 631, Sub. 4, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 154,00 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

L'attuale particella 631 sub 4 (già particella 631 sub 2) deriva dalle precedenti particelle: 172 sub 1 e 2; part. 173 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6; part. 174 sub 3, 4, 5; part. 175 sub 1, 2, 3; part. 176 in quanto l'edificio attuale è stato edificato sul sedime di precedenti edifici identificati con le suddette particelle.

In data 19/08/2002 viene presentata la pratica catastale n°210916 per ristrutturazione-frazionamento e fusione (n.52929.1/2002), a partire dal 29/10/2002 l'edificio viene individuato con i dati catastali attuali.

Dal 19/08/2002 al 29/10/2002 risulta censito l'immobile predecessore al F.8 - part. 631 - sub 2 - cat. F/4 - 0 mq;

In data 29/10/2002 viene censito l'immobile attuale a seguito di divisione pratica 267242;

in data 22/06/2006 variazione per classamento pratica 0142166 n.9047.1/2009, il classamento non viene rettificato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	631	4	2	D1				154 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza della apertura sull'intercapedine, questa piccola differenza della planimetria catastale rispetto allo stato attuale non interferisce con la consistenza catastale dell'immobile, la soppressione dell'apertura potrebbe essere riferita a mere esigenze tecniche della cabina stessa di natura temporanea.

PRECISAZIONI

L'immobile è intestato all'esecutato **** Omissis **** tuttavia non è nella sua disponibilità essendo destinato a cabina di trasformazione di **** Omissis **** che lo detiene da molti anni.

PATTI

Tra l'esecutato, proprietario dell'immobile, e l'utilizzatore non è stato stipulato alcun accordo scritto.

STATO CONSERVATIVO

L'esterno dell'immobile presenta segni di degrado compatibili con l'epoca di costruzione, si segnala una lacuna nella muratura sulla spalletta sinistra della porta che necessita di essere rispristinata e ossidazione (ruggine) diffusa sulla superficie metallica della porta d'ingresso che necessita di riverniciatura. All'interno vi sono tracce di umidità ascendente sulla parete nord.

PARTI COMUNI

L'immobile è sito all'interno del complesso edilizio "ex Cinema-Teatro Goldoni", la scala di accesso fa parte delle dotazioni condominiali pur essendo di uso pubblico.

Dalle informazioni acquisite dall'Amministratore del condominio alla Cabina non sono stati attribuiti i millesimi, perciò di fatto **** Omissis ****, ne altri, contribuiscono al pagamento degli oneri condominiali, del resto i suddetti oneri non sono stati calcolati e neanche richiesti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La cabina è in uso ad **** Omissis **** da molti anni, secondo notizie raccolte in loco dal 2002 circa. La cabina è di uso pubblico in quanto serve le utenze non solo del Cinema ma anche di altri immobili dello stesso complesso e numerose utenze degli edifici limitrofi. L'occupazione dell'immobile da parte di **** Omissis **** necessita di una regolarizzazione attraverso un contratto o altro titolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura costruttiva delle fondazioni e dell'elevato è in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio con paramento intonacato e tinteggiato, gli infissi sono in lamiera d'acciaio verniciata. L'altezza interna è pari a cm 375.

L'interno ha forma quadrangolare, si accede da una porta che affaccia sul pianerottolo della scala. E' presente una sola finestra con serramento persiano, al di sopra della finestra c'è una nicchia che contiene alcuni contatori.

L'interno è totalmente occupato dagli impianti di trasformazione di **** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

La cabina è occupata dalle apparecchiature di #E-Distribuzione s.p.a.#, tra la proprietà e l'utilizzatore non è mai stato stipulato alcun contratto d'uso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1995 al 17/02/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Bucci	14/07/1995	51372	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. - Ancona	19/07/1995	11876	8134
		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.

Nel 1995 **** Omissis **** acquista alcuni immobili che vengono demoliti, sul sedime dei suddetti immobili viene costruito il grande complesso edilizio comunemente denominato "ex Cinema-Teatro Goldoni", l'immobile oggetto di perizia è sito all'interno del complesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritto a Ancona il 15/11/2023
Reg. gen. 24990 - Reg. part. 3211
Quota: 1/1
Importo: € 675.999,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 337.954,75

Note: in virtù di Atto pubblico amministrativo di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 20/12/2024

Reg. gen. 28022 - Reg. part. 20054

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** e per essa quale mandataria **** Omissis ****

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 06/02/2025

Reg. gen. 2213 - Reg. part. 1480

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** e per essa quale mandataria **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Edificio sito in zona A - PRG Comune di Ancona - area di interesse archeologico ed altro

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n°35/1996 rilasciato in data 07/03/1996, intestato a **** Omissis ****, successivamente si sono succedute numerose varianti in corso d'opera che hanno apportato varie modifiche al progetto originale, le varianti che interessano l'immobile in perizia sono:

- Variante n°61761 del 19/12/1996
- Variante n°65242/2001 del 29/05/2002
- DIA /art.26 n°80023 del 23/10/2002
- Attestazione di Agibilità Parziale n°150/02

Il certificato energetico non deve essere redatto in quanto l'immobile non è riscaldato.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è desunta dalla Attestazione di Agibilità Parziale n°150/02 che ricomprende anche l'immobile oggetto di perizia. Tuttavia essendo l'immobile in uso ad **** Omissis **** si omette l'approfondimento in merito alla certificazione specifica.

L'impianto termico non c'è.

L'impianto idrico non c'è.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vista la natura dell'immobile (Cabina di Trasformazione) è necessario tener presente la possibile presenza di un vincolo di servitù almeno per ciò che riguarda l'elettrodotto. Si precisa che non sono emersi accordi scritti per l'insediamento della cabina.

Non sono stati evidenziati oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - via S. Martino, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificato Notarile (notaio Luca dell'Aquila di Orta di Atella - CE) del 17/02/2025 allegata all'Istanza di Vendita.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile ospita la palestra dal 2017 in virtù di un contratto di locazione stipulato tra l'esecutato e la **** Omissis ****, e la contestuale sublocazione alla **** Omissis **** che poi acquisirà la denominazione di **** Omissis ****. Nel contratto di locazione non vengono menzionati i sub 35 e 36 che di fatto restano fuori della locazione e della sublocazione.

CONFINI

nord - via S. Martino,
est - **** Omissis **** (F.8, part. 631 sub 47),
sud - garage condominiale(F.8, part. 631 sub 6)
ovest - rampa condominiale di accesso ai garage interrati (F.8, part. 631 sub 6)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cabina di trasformazione energia elettrica	15,44 mq	17,19 mq	1	17,19 mq	3,75 m	primo terra
Magazzino	34,15 mq	36,52 mq	1	36,52 mq	3,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				53,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da due ambienti, cabina di trasformazione (sub 36) e U.T.A (sub 35), entrambe hanno destinazione d'uso catastale C/2 (magazzino).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2003 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 631, Sub. 36, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 20,81 Piano T
Dal 04/07/2003 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 631, Sub. 35, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 29 Superficie catastale 31 mq Rendita € 46,43 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

Le attuali u.i. 631 sub 35 e 631 sub 36 derivano dalle precedenti:

172 sub 1 e 2; part. 173 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6; part. 174 sub 3, 4, 5; part. 175 sub 1, 2, 3; part. 176 in quanto l'edificio attuale è stato edificato sul sedime di precedenti edifici identificati con le suddette particelle.

In data 04/07/2003 viene presentata la pratica catastale n°147595 per divisione a partire da questa data l'edificio viene individuato con i dati catastali attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	631	35	2	C2	6		29,00 mq	46,43 €	T	
	8	631	36	2	C2	6		13,00 mq	20,81 €	T	

Corrispondenza catastale

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

la planimetria catastale corrisponde alla situazione reale.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una piccola intercapedine nel sub 35, non riscontrabile nella planimetria catastale. L'intercapedine non interferisce con l'effettiva consistenza catastale, la realizzazione potrebbe essere riferita a mere esigenze tecniche di natura temporanea.

PRECISAZIONI

L'immobile è intestato all'esecutato **** Omissis **** tuttavia non è nella sua disponibilità essendo utilizzato dalla **** Omissis ****.

PATTI

Tra l'intestatario dell'immobile e l'utilizzatore non è stato stipulato alcun contratto scritto.

STATO CONSERVATIVO

Presenza di segni di degrado compatibili con l'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

L'immobile è sito all'interno del complesso edilizio "ex Cinema-Teatro Goldoni", per accedere al sub 36 è indispensabile superare la serranda di accesso alla rampa condominiale, mentre il sub 35 è accessibile dalla palestra. Dalle informazioni acquisite dall'Amministratore del condominio ai due sub non sono stati attribuiti i millesimi. I millesimi sono stati calcolati sulla base di superfici risalenti ad una distribuzione planimetrica precedente ed anche ad un uso precedente, perciò, verosimilmente, data anche l'esigua superficie, i millesimi sono assimilati a quelli della contigua Palestra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è in uso alla Palestra sin dal suo insediamento 2017.
L'occupazione dell'immobile necessita di una regolarizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura costruttiva delle fondazioni e dell'elevato è in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio con paramento intonacato e tinteggiato, gli infissi sono in lamiera d'acciaio verniciata, le porte di accesso sono del tipo tagliafuoco. L'altezza interna è pari a cm 375. Le pareti e il solaio interni sono parzialmente intonacati e tinteggiati, il pavimento è in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, costituito dai due sub 35 e 36, è attualmente occupato dagli impianti della #Palestra Happines#.

La presenza della palestra risale al 2017, quando aveva una diversa ragione sociale, in virtù di un contratto di locazione tra l'esecutato ed una società intermedia che lo ha sublocato alla palestra fino a tempi molto recenti quando il sub 1 (palestra) è stato acquisito da un nuovo proprietario e nuovamente ceduto in locazione. Nel testo del contratto di locazione del 2017 (visionato per gentile cortesia dell'attuale utilizzatore) si menziona soltanto il sub 1, ma nella planimetria allegata c'è anche l'immobile in perizia, la discrepanza tra il testo e la planimetria fa supporre che si sia trattato di un refuso poiché all'epoca i sub 35 e 36 erano esistenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1995 al 26/07/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Bucci	14/07/1995	51372	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. - Ancona	19/07/1995	11876	8134
		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.

Nel 1995 **** Omissis **** acquista alcuni immobili che vengono demoliti, sul sedime dei suddetti immobili viene costruito il grande complesso edilizio comunemente denominato "ex Cinema-Teatro Goldoni", l'immobile oggetto di perizia è sito all'interno del complesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritto a Ancona il 15/11/2023
Reg. gen. 24990 - Reg. part. 3211
Importo: € 675.999,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 337.954,75
Note: in virtù di Atto pubblico amministrativo di **** Omissis **** del 14/11/2023 rep. 6/2023 a garanzia della somma di € 337.954.75 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 20/12/2024
Reg. gen. 28022 - Reg. part. 20054
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** e per essa quale mandataria **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 06/02/2025
Reg. gen. 2213 - Reg. part. 1480
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Edificio sito in zona A - PRG Comune di Ancona - area di interesse archeologico ed altro

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Il complesso edilizio è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n°35/1996 rilasciato in data 07/03/1996, intestato a **** Omissis ****, successivamente si sono succedute innumerevoli pratiche edilizie, varianti in corso d'opera ed altro, che hanno apportato modifiche al progetto originario, le pratiche edilizie più recenti che interessano l'immobile in perizia sono le seguenti:

- SCIA n° 61265 del 24/04/2017 per cambio di destinazione d'uso da locale di pubblico spettacolo **** Omissis **** a palestra, prendendo così la forma attuale;
- Agibilità n°61265/2017 del 28/08/2017.

Il certificato energetico non deve essere redatto in quanto l'immobile non è riscaldato.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è desunta dalla presenza dell'Attestato di Agibilità.

L'impianto termico non c'è.

L'impianto idrico non c'è.

Si segnala la presenza di una intercapedine nel sub 35 di circa 1 mq, probabilmente realizzats per ragioni tecniche e in via provvisoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Tutta l'impiantistica presente è di fatto inserita nella dotazione della palestra perciò i certificati di conformità sono i medesimi della palestra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono evidenziati oneri condominiali. L'immobile pur facendo parte del complesso condominiale non ha millesimi attribuiti specificatamente ai sub 35 e 36, i millesimi sono verosimilmente inglobati in quelli della palestra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nel compendio immobiliare oggetto di perizia vengono individuati due lotti distinti costituiti da due realtà totalmente differenti per caratteristiche, per destinazione d'uso, per posizionamento all'interno del blocco edilizio del "Cinema Teatro ex Goldoni".

Il lotto 1 è costituito da una Cabina di trasformazione dell'energia elettrica ad uso pubblico (sub 4).

Il lotto 2 è costituito da due locali tecnici l'uno per la trasformazione dell'energia elettrica ad uso privato (sub 36), e l'altro contenente gli impianti per il trattamento dell'aria (sub 35).

Il valore commerciale dei beni pignorati è di complessa determinazione in virtù delle caratteristiche dei beni stessi: piccola unità a servizio di un ente e quindi della comunità (sub 4); due piccole unità a servizio di una attività commerciale (sub 35 e sub 36). I criteri che vengono comunemente applicati per le stime immobiliari, in primis il valore di mercato per analoghi immobili, sono applicabili soltanto in parte anche per la sporadicità dei casi presenti per una adeguata comparazione. Entrambi i lotti hanno una esigua estensione planimetrica ma per contro hanno un elevato "peso" per la destinazione d'uso a cui sono dedicati, si procede per equiparazione e per affinità tenendo anche presente l'importanza della destinazione d'uso:

- uso in parte pubblico del sub 4;
- alloggiamento di impianti indispensabili al normale funzionamento della palestra nei sub 35 e sub 36.

Tutto quanto premesso ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ancona (AN) - via Montebello / via S. Martino, piano 1
Piccolo ambiente seminterrato inserito nel complesso edilizio dell' ex Cinema-Teatro Goldoni, accessibile dalla scalinata che collega la via S. Martino alla Via Montebello. Trattasi essenzialmente di uno spazio marginale ricavato al piano primo (che in realtà è un seminterrato) nell'area tra il pianerottolo della scala che scende dalla via Montello e l'intercapedine tra l'edificio e la stessa via. Il piccolo ambiente è destinato a cabina di trasformazione dell' energia elettrica da MT a BT, serve il cinema e anche altre utenze (fonte: notizia reperita in loco e da **** Omissis ****).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 631, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 29.440,00

Si stima un valore dell'immobile pari ad euro 29.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale caldaia, cabina elettrica Ancona (AN) - via Montebello / via S. Martino, piano 1	21,40 mq	0,00 €/mq	€ 29.440,00	100,00%	€ 29.440,00
				Valore di stima:	€ 29.440,00

Valore di stima: € 29.440,00

Valore finale di stima: € 29.400,00

La destinazione d'uso dell'immobile rende difficile fare riferimento ad un prezzo di mercato per immobili analoghi, in quanto la compravendita di cabine di trasformazione è decisamente poco frequente.

Si ritiene invece adeguato fare riferimento al costo medio delle cabine di trasformazione realizzate ex-novo in sito generico. Atteso che il costo medio per la realizzazione di una nuova cabina è di circa 80.000 € di cui il 60% è da attribuire alle dotazioni impiantistiche si calcola un valore di 32.000 € riferito all'immobile a cui è necessario applicare un coef. di 0.08 per vetustà.

A fronte delle suddette considerazioni si stima un valore dell'immobile pari ad euro 29.400,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - via S. Martino, piano T
Lotto costituito da due ambienti siti al piano terra del complesso edilizio ex Cinema-Teatro Goldoni. I due ambienti sono tra loro contigui e prossimi alla **** Omissis ****, uno è accessibile dalla palestra (sub 35), l'altro (sub 36) dalla rampa del garage condominiale, il primo ospita gli impianti per il trattamento dell'aria della palestra (U.T.A.), l'altro ospita gli impianti di trasformazione dell'energia elettrica della palestra (di fatto è una cabina di trasformazione), entrambi sono ad uso esclusivo della palestra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 631, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 631, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.700,00
Si stima un valore dell'immobile pari ad € 47.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Ancona (AN) - via S. Martino, piano T	53,71 mq	0,00 €/mq	€ 47.700,00	100,00%	€ 47.700,00
				Valore di stima:	€ 47.700,00

Valore di stima: € 47.700,00

Valore finale di stima: € 47.700,00

La destinazione d'uso dell'immobile rende difficile fare riferimento ad un prezzo di mercato per immobili analoghi, in quanto la compravendita di immobili analoghi è decisamente poco frequente.

Si ritiene invece adeguato fare riferimento (come per il lotto 1) al costo medio delle cabine di trasformazione realizzate ex-novo in sito generico. Atteso che il costo medio è stimabile in circa 80.000 € di cui il 60% è da attribuire alle dotazioni impiantistiche si giunge ad un valore di 32.000 € per l'immobile a cui è necessario applicare un coef. di vetustà di 0.08 per vetustà.

A fronte delle suddette considerazioni si stima un valore della porzione dell'immobile (sub 36) destinato a cabina pari ad euro 29.440,00.

Per quanto concerne il locale tecnico si fa invece riferimento alle quotazioni OMI per i magazzini della zona (riferimento II semestre 2024) i cui valori sono compresi tra €/mq 435 e €/mq 660.

Si adotta il valore di 500 €/mq che tiene conto dell'ubicazione interna al fabbricato, privo della possibilità di aprire finestre o ventilazioni dirette, accessibile soltanto dalla palestra.

$\text{mq } 36,52 \times \text{€/mq } 500 = \text{€ } 18.260,00$

A fronte delle suddette considerazioni si stima un valore della porzione dell'immobile (sub 35) destinato a locale tecnico U.T.A. pari ad euro 18.260,00

Il LOTTO 2 (sub 35 e sub 36) E' STIMATO IN € 29.400,00 + € 18.260,00 = € 47.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il lotto 1 è in uso ad **** Omissis ****, l'energia trasformata da MT e BT è destinata al Cinema, ad alcune utenze dello stesso blocco edilizio ed anche a molte altre utenze della zona.

Il lotto 2 è in uso esclusivo alla **** Omissis ****.

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.

Arcevia, li 02/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conti Myriam

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - panimetrie sub 4. sub 35, sub 36 (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure storiche catastali (sub 4, sub 35 e sub 36) (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure catastali attuali (sub 4, sub 35 e sub 36) (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione Conservatoria RR.II. (sub 4, sub 35 e sub 36) (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestazione di Agibilità (lotto 1) (Aggiornamento al 21/11/2002)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestazione di Agibilità (lotto 2) (Aggiornamento al 28/08/2017)
- ✓ N° 9 Foto - Fotografie lotto 1
- ✓ N° 10 Foto - Fotografie lotto 2

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ancona (AN) - via Montebello / via S. Martino, piano 1
Piccolo ambiente seminterrato inserito nel complesso edilizio dell' ex Cinema-Teatro Goldoni, accessibile dalla scalinata che collega la via S. Martino alla Via Montebello. Trattasi essenzialmente di uno spazio marginale ricavato al piano primo (che in realtà è un seminterrato) nell'area tra il pianerottolo della scala che scende dalla via Montello e l'intercapedine tra l'edificio e la stessa via. Il piccolo ambiente è destinato a cabina di trasformazione dell' energia elettrica da MT a BT, serve il cinema e anche altre utenze (fonte: notizia reperita in loco e da **** Omissis ****).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 631, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Edificio sito in zona A - PRG Comune di Ancona - area di interesse archeologico ed altro

Prezzo base d'asta: € 29.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - via S. Martino, piano T
Lotto costituito da due ambienti siti al piano terra del complesso edilizio ex Cinema-Teatro Goldoni. I due ambienti sono tra loro contigui e prossimi alla **** Omissis ****, uno è accessibile dalla palestra (sub 35), l'altro (sub 36) dalla rampa del garage condominiale, il primo ospita gli impianti per il trattamento dell'aria della palestra (U.T.A.), l'altro ospita gli impianti di trasformazione dell'energia elettrica della palestra (di fatto è una cabina di trasformazione), entrambi sono ad uso esclusivo della palestra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 631, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 631, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Edificio sito in zona A - PRG Comune di Ancona - area di interesse archeologico ed altro

Prezzo base d'asta: € 47.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.400,00

Bene N° 1 - Locale caldaia, cabina elettrica			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Montebello / via S. Martino, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 631, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D1	Superficie	21,40 mq
Stato conservativo:	L'esterno dell'immobile presenta segni di degrado compatibili con l'epoca di costruzione, si segnala una lacuna nella muratura sulla spalletta sinistra della porta che necessita di essere rispristinata e ossidazione (ruggine) diffusa sulla superficie metallica della porta d'ingresso che necessita di riverniciatura. All'interno vi sono tracce di umidità ascendente sulla parete nord.		
Descrizione:	Piccolo ambiente seminterrato inserito nel complesso edilizio dell' ex Cinema-Teatro Goldoni, accessibile dalla scalinata che collega la via S. Martino alla Via Montebello. Trattasi essenzialmente di uno spazio marginale ricavato al piano primo (che in realtà è un seminterrato) nell'area tra il pianerottolo della scala che scende dalla via Montello e l'intercapedine tra l'edificio e la stessa via. Il piccolo ambiente è destinato a cabina di trasformazione dell' energia elettrica da MT a BT, serve il cinema e anche altre utenze (fonte: notizia reperita in loco e da **** Omissis ****).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.700,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via S. Martino, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 631, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 631, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	53,71 mq
Stato conservativo:	Presenza di segni di degrado compatibili con l'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Lotto costituito da due ambienti siti al piano terra del complesso edilizio ex Cinema-Teatro Goldoni. I due ambienti sono tra loro contigui e prossimi alla **** Omissis ****, uno è accessibile dalla palestra (sub 35), l'altro (sub 36) dalla rampa del garage condominiale, il primo ospita gli impianti per il trattamento dell'aria della palestra (U.T.A.), l'altro ospita gli impianti di trasformazione dell'energia elettrica della palestra (di fatto è una cabina di trasformazione), entrambi sono ad uso esclusivo della palestra.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®