
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sacchetti Pasqualino, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2020 del R.G.E.

promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

Codice fiscale: 03053920165

Piazza Vittorio Veneto n.8

Bergamo (BG)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali.....	5
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi.....	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	16
Titolarità	16
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	16
Confini	17
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	17
Consistenza	17
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	18
Cronistoria Dati Catastali	18



Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	18
Dati Catastali	19
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	19
Stato conservativo.....	20
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	20
Parti Comuni.....	21
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	21
Stato di occupazione	22
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	26
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	32
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2020 del R.G.E.....	47



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00 47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 892.000,00 48

INCARICO

All'udienza del 08/10/2020, il sottoscritto Ing. Sacchetti Pasqualino, con studio in Viale Sandro Pertini, 18 - 60020 - Sirolo (AN), email pasqualino.sacchetti@gmail.com, PEC pasqualino.sacchetti@ingpec.eu, Tel. 338 6517957, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI

Abitazione di tipo popolare Categoria A/4) in Via Mura Orientali, ubicata al piano S1-T, composta da 4 (quattro) vani catastali, censita al NCEU del Comune di Jesi, al Foglio 68, part. 235, sub. 7.

Il fabbricato, a destinazione residenziale, è inserito nel contesto storico del Comune di Jesi in prossimità della Piazza Gian Battista Pergolesi lungo il corso principale Giacomo Matteotti.

L'immobile è ubicato pertanto in pieno centro storico della città di Jesi, ed a circa 13 km dall'uscita autostradale Chiaravalle-Ancona Nord dell'autostrada A14.

L'area, a prevalente destinazione residenziale, si trova in un contesto costituito prevalentemente da palazzine unifamiliari e plurifamiliari a destinazione residenziale. La zona è ben servita e sono presenti a breve distanza i servizi, gli uffici comunali, ed alcune attività commerciali, bar, negozi ecc. I parcheggi presenti sono prevalentemente a pagamento e riservati ai residenti. A pochi metri dal fabbricato sono presenti i collegamenti pedonali e meccanizzati con il vicino Parco del Vallato dove sono presenti anche parcheggi gratuiti.

L'immobile in questione è accessibile attraverso una gradinata che lo collega con Via Mura Orientali ed accessibile previa apertura di un portoncino di ingresso.

L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito della rimozione di assi di legno poste a chiusura dei vani per ragioni di limitazione di accesso (rif. verbale di sopralluogo n. 2 del 26/11/2020). All'interno l'appartamento, su due piani, presenta al piano Terra un corridoio ad "L" lungo il quale si trovano 2 stanze ed un bagno, sul lato sinistro dell'ingresso è invece ubicata una stretta scala a chiocciola che porta al piano sottostante S1 costituito da una grossa stanza ed un ulteriore bagno. All'esterno, in corrispondenza della vetrata al piano S1, è ubicato un piccolo cortile comune recintato con rete in metallo che consente anche l'accesso dall'esterno ad un piccolo locale ripostiglio che tuttavia non è stato possibile ispezionare in fase di sopralluogo per l'occlusione del passaggio da parte della vegetazione e per la chiusura della finestra di accesso al cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/11/2020.

Custode delle chiavi: Avv. Santoni Monia

L'accesso al fabbricato è stato effettuato in accordo con il custode Avv. Santoni M. in data 26.11.2020, con anche la presenza del Sig. Andrea Angelucci (proprietario dell'appartamento confinante) che aprendo il portone d'ingresso e bordo strada permetteva la discesa per le scale comuni, e così l'accesso all'appartamento di interesse.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento espropriato, in fase di sopralluogo, risultava sigillato esternamente con tavole di legno e viti a bloccare l'apertura dall'interno, posizionate dal Sig. Angelucci al fine di evitare l'accesso alla scala comune da parte di terzi come accaduto in passato per effetto di episodi di infrazione ed occupazione dei locali in oggetto (rif. Allegati 12-13-14).

In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al locale sul lato sud-est del fabbricato per la chiusura della porta interna ed al piccolo ripostiglio ubicato all'esterno per la presenza di una ostruzione causata dalla vegetazione.

Ai fini del sopralluogo, le tavole sono state prima rimosse e poi accuratamente riposizionate al termine delle operazioni.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Il bene in oggetto è un complesso immobiliare ubicato in Via Mura Orientali nel Comune di Jesi (Codice edificio E388012871). Il complesso è costituito da due fabbricati, l'Ex Cinema Astra e l'Ex Cinema Politeama, ubicati lungo Via Mura Orientali alle spalle della Piazza Pergolesi nel Centro Storico della città di Jesi e dalla "Ex Villa Moriconi" ubicata ai livelli seminterrati accessibile sempre da Via Mura Orientali. I due fabbricati citati sono confinanti e collegati internamente e contengono due sale cinematografiche con i relativi foyer, servizi, e sale di proiezione.

L'intero stabile è stato realizzato intorno al 1922 da Giuseppe Abruzzetti, nonno della celebre attrice jesina Valeria Moriconi.

Dal punto di vista urbanistico i due edifici sono trattati in modo differente in quanto l'edificio dell'ex Politeama è ubicato in area di PRG con zonizzazione TE2.1 "Città consolidata con prevalenza di residenza" ed è disciplinato dall'art. 30 delle NTA, mentre l'edificio Ex Cinema Astra è ubicato in area di zonizzazione TE1.3 ed è disciplinato dall'art. 27 delle NTA del PPRCS.

L'edificio non presenta significativi valori architettonici, i locali interni sono attualmente in disuso e versano in condizioni di degrado.

Il complesso così descritto, con destinazione quindi di cinema e in parte residenziale, è inserito nel contesto storico del Comune di Jesi in prossimità della Piazza Gian Battista Pergolesi in prossimità del corso principale Giacomo Matteotti.

L'immobile è ubicato pertanto in pieno centro storico della città di Jesi, ed a circa 13 km dall'uscita autostradale Chiaravalle-Ancona Nord dell'autostrada A14.

L'area in cui è situato il complesso, a prevalente destinazione residenziale, si trova in un contesto costituito principalmente da palazzine storiche unifamiliari e plurifamiliari a destinazione residenziale. La zona è ben servita e sono presenti a breve distanza i servizi, gli uffici comunali, ed alcune attività commerciali, bar, negozi ecc. I parcheggi presenti sono prevalentemente a pagamento e riservati ai residenti. A pochi metri dal fabbricato sono presenti i collegamenti pedonali e meccanizzati con il vicino Parco del Vallato dove sono presenti anche parcheggi gratuiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2020.

Custode delle chiavi: Avv. Santoni Monia

L'accesso al fabbricato è stato effettuato in più occasioni in accordo con il custode Avv. Santoni Monia, ovvero nei giorni 14/11/2020, 26/11/2020 e 29/01/2021 (rif. Allegati 12-13-14 verbali di sopralluogo). In occasione del primo accesso agli immobili, come si evince dalla relazione del Custode, le chiavi sono state messe a disposizione dal Sig. Gianni Medici, appositamente delegato da Sig. Giancarlo Polenta (legale rappresentante della "Politeama srl in liquidazione") e perciò detentore di tutte le chiavi di accesso degli immobili.

Durante i sopralluoghi effettuati sono stati visionati accuratamente gli interni e gli esterni dei beni in oggetto, effettuato un dettagliato rilievo fotografico degli spazi; delle prese fotografiche più significative sono stati elaborati degli allegati ai verbali di sopralluogo (rif. Allegati 11-13-16).

Il C.T.U. incaricato ha inoltre effettuato un rilievo metrico attraverso opportuna attrezzatura dei beni in oggetto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Il bene in oggetto è un Terreno contraddistinto al Catasto Terreno del Comune di Jesi al Foglio 68, Particella n. 224 della superficie di are 14,57.

Il terreno in oggetto risulta essere accatastato come orto (Allegato 02) anche se di fatto costituiva il giardino esterno all'abitazione denominata "Ex Villa Moriconi" facente parte del compendio immobiliare che comprende anche i sovrastanti locali del Cinema "Astra" e "Politeama" con la quale confina sul lato nord-est. Sul lato sud-est invece tale area verde confina con il sottostante Parco del Vallato.

L'area è ad una quota maggiore rispetto al sottostante parco ed è caratterizzata dalla presenza di molte specie arboree e vegetazione spontanea formatasi per mancata cura/manutenzione degli spazi negli ultimi anni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2020.

Custode delle chiavi: Avv. Santoni Monia

L'Area in oggetto al momento dei sopralluoghi effettuati dal CTU congiuntamente con il custode Avv. Santoni M., si presentava in stato di abbandono e di degrado in ragione di una mancata cura e manutenzione negli ultimi anni. Si evidenziano aree difficilmente ispezionabile a causa della folta vegetazione e per la presenza di detriti accumulati a seguito di crolli localizzati di alcuni dei locale della "Ex Villa Moriconi" che affacciano proprio sul terreno in questione.

L'accesso all'area può essere effettuata dai locali interni alla abitazione previo accesso da Via Mura Orientali, oppure dal sottostante Parco del Vallato.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

L'immobile in questione risulta essere di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà, alla quale è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Bucci Guido in data 12/01/2011 [REDACTED] trascritto il 13/01/2011 ai numeri 635 R.G. e 323 R.P. dalla società Immobiliare Edoardo S.R.L., con sede in Jesi; a margine della citata formalità è stata annotata 14 aprile 2011 ai numeri 7735 R.G. e 1338 R.P., cancellazione di condizione risolutiva.

CONFINI

Coerenze da nord-ovest in senso orario:

Abitazione (Bene individuato Foglio 68 part. 235 sub 7)

- Altra proprietà (abitazione Sig. Angelucci confinante)
- Scala di accesso alla corte di proprietà Politeama S.R.L.
- Corte di proprietà [REDACTED]
- Altra proprietà

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,50 mq	102,50 mq	1,00	102,50 mq	3,20 m	PT - PS1
Cortile	8,70 mq	8,70 mq	0,20	1,74 mq	0,00 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				104,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,24 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

La rilevazione della consistenza metrica dell'immobile è stata eseguita a campione sulle planimetrie catastali e sulle planimetrie allegate ai titoli autorizzativi; E' stato inoltre eseguito un rilievo dettagliato del fabbricato (vedi Allegato 15-16 della perizia di stima) e le misurazioni in loco sono state effettuate con l'utilizzo strumento laser "Excelvan-Laser Distance Meter-60M" e con fettuccia metrica. Al fine di definire in modo puntuale la consistenza dell'immobile in oggetto è stata realizzato un elaborato grafico con il rilievo dell'immobile allegato alla presente perizia di stima (Allegato 18 - RIL01).

La superficie è stata misurata a SEL (Superficie Esterna Lorda); nel calcolo della SCR (Superficie Commerciale Ragguagliata) per il cortile ubicato al piano S1 è stato utilizzato un Indice Mercantile pari al 20%, la scelta degli indici è data dalla tipologia edilizia, dalla posizione e dalla consistenza del cespite.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 235, Sub. 7 Categoria A4 CL2, Cons. 4 vani
Dal 01/01/1992 al 05/10/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 235, Sub. 7 Categoria A4 CL2, Cons. 4 vani
Dal 05/10/2005 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 235, Sub. 7 Categoria A4 CL2, Cons. 4 vani Rendita € 136,34 Piano PT-PS1
Dal 09/11/2015 al 22/10/2020	[REDACTED] in sede in Ancona	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 235, Sub. 7 Categoria A4 CL2, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 136,34

Si allega copia della visura storica per l'immobile (Allegato 03).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	235	7		A4	2	4 vani	92 mq	136,34 €		



Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. (Allegato 03-06 perizia di stima).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in uno stato di degrado ed inutilizzo da diversi anni e non risulta che sia stato oggetto di interventi recenti che ne possano aver modificato la configurazione nei due livelli.

Gli accessi agli atti effettuati presso gli uffici del Comune di Jesi in data 03/12/2020 e 04/02/2021, nonché le verifiche effettuate tramite applicazione web (prenotazione tramite App causa emergenza epidemiologica) non hanno consentito al sottoscritto di reperire documentazione recente attestante l'agibilità dell'immobile o inerenti recenti interventi sullo stesso.

Per quanto attiene allo stato di conservazione dell'immobile, durante i sopralluoghi effettuati è stato possibile rilevare che gli infissi, i pavimenti e/o altre finiture varie sono quelli originari e si presentano in pessime condizioni di conservazione (rif. Allegato 13 - documentazione fotografica sopralluogo del 26-11-2020). In particolare si segnala, lungo il corridoio al piano T e nel locale al piano S1, la presenza di evidenti macchie di umidità e distacchi di porzioni di intonaco. I bagni invece presentano pavimentazioni e rivestimenti in un mediocre stato di conservazione anche se inutilizzati da tempo.

Gli infissi esterni sono quelli originari, non c'è stato nessun intervento di sostituzione recente. Si tratta di infissi in legno con vetro singolo, e risultano essere in pessimo stato di conservazione anche a causa di effrazioni accadute negli anni determinate dall'occupazione abusiva dei vani da parte di terzi come indicato nella relazione del custode (rif. Allegato 14 - relazione custode). Le persiane esterne, anch'esse in legno, si presentano rotte in più punti sempre a causa dei predetti episodi di effrazione. Il piccolo cortile comune esterno, anch'esso in stato di degrado, è recintato con una rete in metallo che presenta segni di rottura.

Attualmente l'appartamento presenta un impianto di riscaldamento non funzionante (la caldaia non è presente) e un camino al locale S1.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la scala di collegamento a Via Mura Orientali il cui accesso è possibile previa l'apertura di un portoncino di ingresso. La scala in questione serve anche l'appartamento del Sig. Angelucci e consente l'accesso (vedi Allegato 06 - Planimetria_Fg 68 - Part 235 - Sub 7) alla corte Ex Abruzzetti su mapp. 235/6-232/3-399/2-400-403.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di gravami o servitù sui beni oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è un piccolo fabbricato ubicato alla fine della scala di collegamento con Via Mura Orientali, che affaccia sul Parco del Vallato. L'appartamento ha due accessi distinti per i due livelli di cui è composto sempre dalla scala comune di accesso. Completa l'appartamento una piccola corte esterna che dà inoltre accesso ad un locale ripostiglio esterno.



L'edificio è in muratura portante, con solai in putrelle e laterizio, copertura in latero cemento a falde con manto di rivestimento in coppi, finitura esterna in intonaco.

Il bene è composto pertanto da:

- abitazione (PT e PS1)
- corte (PS1)

Gli accessi agli atti presso gli uffici del comune di Jesi e le richieste di ricerche di pratiche edilizie collegate all'immobile non hanno prodotto risultati. Le pratiche visionate non hanno permesso di individuare interventi recenti sull'immobile in oggetto. (rif. Allegato 07 - Esito Pratiche Edilizie _ Agg. 29-10-2020)

ABITAZIONE

L'abitazione è composta sostanzialmente da due livelli, un piano terra dove si trova l'accesso principale, all'interno del quale è presente un lungo corridoio ad L lungo il quale si sviluppano due vani principali ed un piccolo bagno, ed un secondo livello S1 accessibile da una stretta scala a chiocciola ubicata in corrispondenza dell'ingresso che dà accesso ad un vano ampio che era originariamente una cucina dove è presente anche un camino ed un piccolo bagno.

Nei locali in oggetto sono presenti dei radiatori in ghisa che segnalano la presenza di un impianto di riscaldamento, così come indicato anche dalla presenza di un collettore nella muratura alla fine del corridoio del piano terra. Tuttavia in fase di sopralluogo non è stata individuata nessuna caldaia che doveva alimentare questo impianto lasciando presupporre che possa essere stata rimossa.

Lo stato dell'immobile, come già indicato è di degrado dovuto al mancato uso e manutenzione dei locali negli ultimi anni. Si segnala inoltre che alcuni degli infissi esterni risultano rotti per l'effetto di effrazioni accadute negli anni e che hanno determinato l'occupazione abusiva dei locali da parte di terzi, come meglio descritto nella relazione del custode allegata alla presente.

Altezza interna utile: 2,92 ml/3,15 ml (h media 3,20 abitazione piano terra) - 3,45 ml (abitazione S1) - 2,20 ml (h bagno piano terra).

Tramezzature: laterizio

Pavimentazione: piastrelle ceramica (soggiorno, cucina e camere), ceramica (bagni)

Rivestimenti: ceramica (bagni)

Infissi Interni: legno

Infissi esterni: legno

I locali indicati non risultano essere stati oggetto di interventi di manutenzioni recenti per quanto è stato possibile accertare attraverso le procedure di accesso agli atti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dei sopralluoghi effettuati nei giorni 14/11/2020, 26/11/2020 e 29/01/2021 (rif. Allegati 10-12-15), l'immobile pignorato risultava essere libero.

N.B. Si segnalano tuttavia segni di occupazione temporanea da parte di terzi avvenuti in passato come meglio illustrato nella relazione del custode allegata alla presente perizia di stima (rif. Allegato 14) che sono stati prontamente segnalate al Giudice dell'esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1965 al 13/10/2005		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Coppetti Amedeo	01/04/1965	7852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/04/1965	3524	2558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2005 al 10/11/2006		Successione ex lege - accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/10/2006	27031	15882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Jesi	13/10/2005	18	682
Dal 10/11/2006 al 27/05/2008		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pane Marcello	10/11/2006	59942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/11/2006	29980	17502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2008 al 12/01/2011		Cambio denominazione o sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio sabatini Stefano	27/05/2008	46620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2011		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bucci Guido	12/01/2011	66209	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/01/2011	635	323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			14/04/2011	7735	1338

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 23/02/2011
Reg. gen. 3466 - Reg. part. 739
Importo: € 4.400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETÀ PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notaio Bucci Guido
Data: 21/02/2011
N° repertorio: 66313
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessa a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 23/02/2011
Reg. gen. 83466 - Reg. part. 738
Quota: piena proprietà
Importo: € 2.295.000,00



A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.275.000,00
Rogante: Notaio Bucci Guido
Data: 21/02/2011
N° repertorio: 66312

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 27/12/2016
Reg. gen. 24607 - Reg. part. 17261
Quota: piena proprietà
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI
Contro [REDACTED]

Si evidenziano inoltre:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 7 agosto 2019 ai numeri 17689 R.G. e 2501 R.P. a favore di CPN [REDACTED] con sede in Monsano e contro la società [REDACTED] con sede in Ancona, per la piena proprietà.
- Pignoramento trascritto il 10 Agosto 2020 ai numeri 14341 R.G. e 9220 R.P. a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI, con sede a Bergamo, e contro la società [REDACTED] con sede in Ancona, per la piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in area di PRG del Comune di Jesi con zonizzazione TE1.3 "Borghi ed edilizia cresciuta lungo direttrici storiche" ed è disciplinato dall'art. 26 delle relative NTA. La città storica TE1 individua le parti del territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano Particolareggiato della Città Storica PPRCS. (Allegato 18 - Elaborati Grafici - Stralcio NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile, il CTU ha inoltrato richiesta ufficiale tramite piattaforma all'ufficio tecnico del Comune di Jesi che ha prodotto quale esito l'elenco delle pratiche edilizie indicate nell'Allegato 07 alla presente perizia di stima.

La consultazione degli atti indicati avvenuta presso gli uffici del Comune di Jesi non ha prodotto risultati relativi all'immobile in questione.

Come si evince dalla documentazione visionate ed allegata alla presente, non è stato possibile recuperare pratiche edilizie che consentano di avere informazioni in merito ad interventi recenti sull'immobile.



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.

Attraverso l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Jesi non è stato possibile rintracciare dichiarazioni e/o certificazioni relative agli impianti presenti.

Inoltre si segnala che nei diversi sopralluoghi effettuati sull'immobile non è stata individuata la caldaia o generatore di calore collegato all'impianto di riscaldamento. La parte distributiva dell'impianto presenta anche un collettore di distribuzione al piano terra e radiatori in ghisa nei vari locali.

Si evidenzia una corrispondenza con la documentazione catastale reperita presso gli uffici del Catasto di Ancona, la cui planimetria risulta essere digitalizzata.

L'immobile rientra tra quelli per i quali è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/05 e D.Lgs 311/06.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione dell'APE che si allega alla presente (Allegato 23).

L'immobile è classificato in classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

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

- 

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

-  proprietà 1/1)

L'immobile in questione risulta essere di proprietà della società POLITEAMA S.R.L., con sede in Ancona, per la piena proprietà, alla quale è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Bucci Guido in data 12/01/2011, Repertorio numero 66209, trascritto il 13/01/2011 ai numeri 635 R.G. e 323 R.P. dalla società Immobiliare Edoardo S.R.L., con sede in Jesi; a margine della citata formalità è stata annotata 14 aprile 2011 ai numeri 7735 R.G. e 1338 R.P., cancellazione di condizione risolutiva.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

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

- 

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile in questione risulta essere di proprietà della società [REDACTED] con sede in Ancona, per la piena proprietà, alla quale è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Bucci Guido in data 12/01/2011. [REDACTED] trascritto il 13/01/2011 ai numeri 635 R.G. e 323 R.P. dalla società [REDACTED] con sede in Jesi; a margine della citata formalità è stata annotata 14 aprile 2011 ai numeri 7735 R.G. e 1338 R.P., cancellazione di condizione risolutiva.

CONFINI

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Coerenze da nord-ovest in senso orario:

Unità Collabenti (Bene individuato Foglio 68 part. graffata 232 sub 16, 235 sub 10, 403 e 404)

- Via mura Orientali
- Altra proprietà
- Terreno (Bene individuato Foglio 68 part. 224)
- Altra proprietà

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Coerenze da Nord in senso orario:

Terreno (Bene individuato Foglio 68 part. 224)

- Unità Collabenti (Bene individuato Foglio 68 part. graffata 232 sub 16, 235 sub 10, 403 e 404)
- Altra proprietà
- Parco del Vallato
- Altra proprietà (terreno)

CONSISTENZA

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cinema "Astra"	191,10 mq	212,30 mq	1,00	212,30 mq	8,40 m	PT
Foyer "Cinema Politeama"	114,30 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	4,30 m	PT
Cinema "Politeama"	523,80 mq	572,80 mq	1,00	572,80 mq	10,65 m	PT-P1
Sale Proiezione "Cinema Polietama"	110,50 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,00 m	P1
Vano - Ingresso Abitazione	16,70 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,50 m	PT
Abitazione	230,40 mq	276,60 mq	1,00	276,60 mq	3,00 m	PS2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	PS2
Abitazione	245,70 mq	283,20 mq	1,00	283,20 mq	2,70 m	PS3
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	PS3
Sale Proiezione "Astra"	30,00 mq	37,80 mq	1,00	37,80 mq	2,40 m	P2
Totale superficie convenzionale:				1669,70 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1669,70 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La rilevazione della consistenza metrica dell'immobile è stata eseguita a campione sulle planimetrie catastali e sulle planimetrie allegate ai titoli autorizzativi; E' stato inoltre eseguito un rilievo del fabbricato (rif. Allegato 15-16 della perizia di stima) e le misurazioni in loco sono state effettuate con l'utilizzo strumento laser "Excelvan-Laser Distance Meter-60M" e con fettuccia metrica.

Al fine di definire in modo puntuale la consistenza dell'immobile in oggetto è stata realizzato un elaborato grafico con il rilievo dell'immobile allegato alla presente perizia di stima (rif. Allegato 18).

La superficie è stata misurata a SEL (Superficie Esterna Lorda); nel calcolo della SCR (Superficie Commerciale Ragguagliata) per il cortile ubicato al piano S3 è stato utilizzato un Indice Mercantile pari al 20%, per il balcone scoperto è stato utilizzato un Indice Mercantile pari al 25%, per le zone destinate a soffitte è stato utilizzato un Indice Mercantile pari al 33%, e per le zone destinate a cantina un Indice Mercantile pari al 20%, la scelta degli indici è data dalla tipologia edilizia, dalla posizione e dalla consistenza del cespite.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1457,00 mq	1457,00 mq	1,00	1457,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1457,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1457,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2011 al 22/10/2020		Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 232-235-403-404, Sub. 16-10 Categoria F2

Si allega copia della visura storica per l'immobile (Allegato 01).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2011 al 22/10/2020		Catasto Terreni Fg. 68, Part. 224 Qualità Orto CL2 Superficie (ha are ca) 1457 Reddito dominicale € 28,97 Reddito agrario € 12,42



Si allega copia della visura storica per l'immobile (Allegato 02).

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	232	16		F2						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che attualmente il complesso immobiliare risulta essere accatastato quale unità collabente e dall'accesso agli atti presso gli uffici del Catasto di Ancona è stato possibile acquisire copia dell'allegato planimetrico parziale (Allegato 05 alla perizia di stima). Ulteriori approfondimenti condotti sulla situazione catastale antecedente hanno rilevato delle difformità legate alla presenza di una porzione di immobile al Piano S2 ed al Piano S3, nello specifico relativamente alla villa "Ex Moriconi", che sembrerebbero essere state oggetto di richiesta di condono e per le quale sussiste una attestazione di versamento da parte della [REDACTED] che risale al dicembre del 1986. Tale condono risulta essere tuttavia non definito a seguito delle mancate integrazioni come da richiesta degli uffici del Comune di Jesi (vedi Allegato 17 alla perizia di stima).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
68	224				Orto	2	14.57 mq	28,97 €	12,42 €		

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

I beni si trovano in pessimo stato di conservazione. Attualmente i locali del fabbricato denominato Ex Cinema "Astra" e "Politeama" sono in disuso e versano in condizione di degrado. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata ai verbali dei sopralluoghi effettuati (rif. Allegati 11-13-16) gli interni dei locali si presentano in uno stato di degrado avanzato; sono presenti detriti, materiali vari quali vecchi arredi, materiali caduti dalle controsoffittature delle sale di proiezione e degli spazi del foyer, detriti di vario genere accumulati negli anni ecc. In particolare si segnala che al piano secondo nell'area del foyer di ingresso alle sale, sopra la biglietteria, i locali si presentano in uno stato di fatiscenza per la presenza di un crollo localizzato della copertura che ha determinato l'accumulo di molti detriti e l'ingresso di volatili che hanno inoltre prodotto accumuli di escrementi in alcuni dei locali; inoltre per ovviare alle infiltrazioni di acqua dalla copertura è stato realizzato uno scarico provvisorio che incanala le acque nel wc presente al piano secondo che però sembra non attemperare allo scopo per cui è stato realizzato dalla proprietà (vedi Allegato 16 - Documentazione Fotografica Sopralluogo 29-01-2021). Le vetrine lungo Via Mura Orientali che costituivano l'accesso alle sale sono state chiuse dall'interno con la posa di lastre di cartongesso per evitare nuove effrazioni come già accaduto in passato. Si segnala inoltre che alcune delle finestre presenti nella sala cinema principale risultano essere non più correttamente chiudibili dall'interno, consentendo pertanto l'accesso di volatili dall'esterno.

I locali ubicati ai piani seminterrati relativi all'appartamento "ex Moriconi" ed accessibili dall'ingresso comune posto su Via Mura Orientali e raggiungibili percorrendo tre rampe di scale, sono stati visionati dopo l'apertura forzata del portoncino di ingresso in quanto bloccato dall'interno. I locali indicati si presentano anch'essi in uno stato di degrado per la presenza di detriti e sporcizia diffusi in quasi tutti i vani. Inoltre si segnalano rotture fortuite e per effetto di infrazioni-occupazioni dei vani da parte di terzi sia di molti degli infissi esterni che delle porte interne. Il giardino retrostante l'immobile si presenta anch'esso in un complessivo stato di degrado dovuto alla protratta mancata cura-manutenzione nel corso degli anni.

Per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi effettuati, gli infissi, i pavimenti e/o altre finiture varie sono quelli originari e si presentano in pessime condizioni di conservazione (rif. Allegato n.11-13-16). In particolare si segnalano, segni di lesioni sulle murature in alcuni dei vani sul lato sinistro dell'ingresso all'abitazione e lesioni, scrostamenti e muffe su diversi muri controterra. Nei locali posti al piano terzo sottostrada si segnalano anche dei crolli relativamente ad una porzione di tetto nel vano centrale come meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti a seguito dei rilievi effettuati ed allegati alla presente perizia di stima. Altri crolli sono stati individuati anche in alcune porzioni sul lato sud-est dell'edificio. Inoltre si segnala che non è stato possibile ispezionare alcuni dei vani ubicati attorno al cortile interno a causa della folta vegetazione che ne impediva l'accesso.

Gli infissi esterni sono quelli originari, non c'è stato nessun intervento di sostituzione recente. Si tratta di infissi in legno con vetro singolo, e risultano essere in pessimo stato di conservazione anche a causa di effrazioni accadute negli anni determinate dall'occupazione abusiva dei vani da parte di terzi come indicato nella relazione del custode (rif. Allegato 14 - relazione custode).

Attualmente sia i locali del fabbricato denominato Ex Cinema "Astra" e "Politeama" che i locali dell'appartamento "ex Moriconi" presentano impianti ormai datati e non funzionanti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Il bene in oggetto si trova in un cattivo stato di conservazione. Come evidenziato in premessa l'area in oggetto, al momento dei sopralluoghi effettuati si presentava in stato di abbandono e di degrado in ragione di una mancata cura e manutenzione negli ultimi anni. Si evidenziano aree difficilmente ispezionabili a causa della folta vegetazione e per la presenza di ammassi di detriti che si sono accumulati in alcune parti per effetto di crolli localizzati di alcuni dei locali della "Ex Villa Moriconi"



che affacciano proprio sul terreno in questione. Come indicato dal custode dei beni al giudice dell'esecuzione sono necessari interventi mirati alla sistemazione dell'area che consentirebbero anche una analisi più dettagliata dello stato di conservazione dei beni ed in particolare delle porzioni a valle verso il Parco del Vallato ad oggi difficilmente raggiungibili.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Le parti comuni sono l'accesso da Via Mura Orientali che è condiviso con altra proprietà attigua e la scala interna di collegamento all'appartamento "Ex Moriconi" situato al piano secondo sottostrada.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Non si è a conoscenza di gravami o servitù sui beni oggetto di stima.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Non si è a conoscenza di gravami o servitù sui beni oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

L'intero stabile, per quanto è stato possibile accertare attraverso la documentazione raccolta ed allegata alla presente, è stato realizzato intorno al 1920 dal Sig. Giuseppe Abruzzetti, nonno della celebre attrice jesina Valeria Moriconi.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato che ospitava i cinema Ex Politeama ed Astra si tratta sostanzialmente di due edifici che non mostrano particolari e significativi valori architettonici. Rispetto ai fabbricati confinanti, alcuni dei quali di buona fattura architettonica, entrambi sembrano più recenti e/o notevolmente alterati nel tempo e non presentano alcun carattere tipico della cortina edilizia storica se non nella presenza del cornicione e della variabilità delle loro altezze. La struttura del fabbricato è mista, originariamente in muratura è stata rimaneggiata nel tempo da porzioni in ferro e legno ed anche cemento armato. La struttura esistente non presenta né archi né volte.

Internamente i locali dei due cinema non sono stati individuati materiali e tecniche costruttive tradizionali ed elementi che possano essere ritenuti di pregio e pertanto da riqualificare, recuperare e/o restaurare. Non sono presenti pavimentazioni storicizzate e/o di pregio e non sono stati rinvenuti elementi decorativi architettonici e murari se non una colonna nel foyer di ingresso che presenta alcune decorazioni.

Sono ancora presenti all'interno dei locali visionati resti dei vecchi arredi e dei rivestimenti delle pareti così come anche attrezzature usate per la gestione dei locali.

Per quanto attiene invece i locali dell'appartamento ubicato ai piani secondo sottostrada e terzo sottostrada, la struttura è prevalentemente in muratura portante, in alcuni casi con spessori rilevanti, e porzioni con arcate atte a scaricare i pesi delle strutture sovrastanti. I solai sono di vari tipi ma prevalentemente in latero cemento e/o con voltine in laterizio. Le murature sono intonacate e presentano in molti punti scrostature e distacchi. Si segnalano in particolare delle lesioni individuate



in alcuni dei locali dell'appartamento all'interno dei vani alla sinistra dell'ingresso principale, e dei crolli localizzati di porzioni di coperture che interessano principalmente parti del fabbricato verso il giardino, dovuti all'incuria nel tempo e probabilmente a fenomeni di infiltrazione di acqua non sanati nel tempo. Lo stato generale dei beni visionati è di sostanziale degrado ed incuria.

Per quanto riguarda la documentazione acquisita attraverso l'accesso agli atti presso gli uffici del comune di Jesi, sono state rintracciate delle pratiche edilizie inerenti interventi locali ed un condono per alcune porzioni dei locali adibiti a Cinema. relativamente ai locali ubicati ai piani PS2 e PS3 non sono stati rintracciati interventi recenti; si segnala solo una richiesta di condono e per la quale sussiste una attestazione di versamento da parte della Sig.ra Abbruzzetti Valeria che risale al dicembre del 1986. Tale condono risulta essere tuttavia non definito a seguito delle mancate integrazioni come da richiesta degli uffici del Comune di Jesi (vedi Allegato 17 alla perizia di stima).

La pratica più recente riguardante il complesso è la richiesta di PdC del 2012 da parte della società [REDACTED] per la Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'Edificio "Ex Cinema Astra", poi decaduto (Allegato 09). Si segnala che, come emerso dall'analisi della relazione allegata alla richiesta di PdC citata, attualmente il manto di copertura del fabbricato risulta essere in lastre di eternit incapsulato attraverso verniciatura di colore rosso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

L'immobile risulta libero

L'immobile è da considerarsi libero nonostante sia stata riscontrata l'occupazione abusiva dell'abitazione ubicata ai piani PS2 e PS3 da parte di terzi in occasione di due sopralluoghi effettuati in due date diverse come meglio descritto nei verbali di sopralluogo e nelle relazioni del custode degli immobili allegati alla presente e depositati presso il Tribunale dal custode [REDACTED] (rif. Allegati 10-14-15).

Le occupazioni evidenziate sono di carattere temporaneo e come si evince dalla relazione del custode sono state reiterate negli anni, in quanto alcuni dei locali del fabbricato denominato "Ex Villa Moriconi" vengono occupati da abusivi che vi accedono dal sottostante Parco del Vallato.

In relazione a tali occupazioni segnalate al giudice dell'esecuzione sono stati effettuati sopralluoghi con ditte specializzate per provvedere alla chiusura delle zone di accesso dall'esterno come richiesto dal giudice.

Per quanto attiene invece ai locali "Ex Cinema Politeama" ed "Ex Cinema Astra", al momento dei sopralluoghi effettuati nei giorni 14/11/2020, 26/11/2020 e 29/01/2021 (rif. Allegati 10-12-15), l'immobile pignorato risultava essere libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/07/1986 al	[REDACTED]	Atto a rogito



23/06/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scoccianti	29/07/1986	137399	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2006 al 27/05/2008		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pane Marcello	10/11/2006	59942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/11/2006	29980	17502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2008 al 13/01/2011		Atto di cambio denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano	27/05/2008	46620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2008		Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano	23/06/2008	46817	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/06/2008	15939	9801
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2011		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bucci Guido	12/01/2011	66209	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/01/2011	635	323
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Ancona aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 23/02/2011
Reg. gen. 3466 - Reg. part. 739
Importo: € 4.400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETÀ PER AZIONI
[REDACTED]
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notaio Bucci Guido
Data: 21/02/2011
N° repertorio: 66313
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessa a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 23/02/2011
Reg. gen. 83466 - Reg. part. 738
Quota: piena proprietà
Importo: € 2.295.000,00



A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.275.000,00
Rogante: Notaio Bucci Guido
Data: 21/02/2011
N° repertorio: 66312

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 27/12/2016
Reg. gen. 24607 - Reg. part. 17261
Quota: piena proprietà
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI
Contro [REDACTED]

Si evidenziano inoltre:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 7 agosto 2019 ai numeri 17689 R.G. e 2501 R.P. a favore di CPN [REDACTED] con sede in Monsano e contro la società [REDACTED] con sede in Ancona, per la piena proprietà.
- Pignoramento trascritto il 10 Agosto 2020 ai numeri 14341 R.G. e 9220 R.P. a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI, con sede a Bergamo, e contro la società POLITEAMA S.R.L., con sede in Ancona, per la piena proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 23/02/2011
Reg. gen. 3466 - Reg. part. 739
Importo: € 4.400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI
Contro [REDACTED]
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notaio Bucci Guido
Data: 21/02/2011
N° repertorio: 66313
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessa a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 23/02/2011
Reg. gen. 83466 - Reg. part. 738
Quota: piena proprietà
Importo: € 2.295.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.275.000,00
Rogante: Notaio Bucci Guido



Data: 21/02/2011
N° repertorio: 66312

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 27/12/2016
Reg. gen. 24607 - Reg. part. 17261
Quota: piena proprietà
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI
Contro [REDACTED]

Si evidenziano inoltre:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 7 agosto 2019 ai numeri 17689 R.G. e 2501 R.P. a favore di CPN [REDACTED] con sede in Monsano e contro la società [REDACTED] con sede in Ancona, per la piena proprietà.
- Pignoramento trascritto il 10 Agosto 2020 ai numeri 14341 R.G. e 9220 R.P. a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI, con sede a Bergamo, e contro la società [REDACTED] con sede in Ancona, per la piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Dal punto di vista urbanistico gli edifici che costituiscono il complesso denominato Ex Cinema Astra e l'Ex Cinema Politeama, ed i locali "Ex Villa Moriconi" ubicati ai livelli seminterrati. Sono trattati in modo differente. In particolare come si evince dalla documentazione urbanistica acquisita l'edificio "Ex Politeama" è ubicato in area di PRG con zonizzazione TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" ed è disciplinato dall'art. 30 delle relative NTA, mentre l'edificio "Ex Astra" è ubicato in area con zonizzazione TE1.3 ed è disciplinato dall'art. 27 delle NTA del PPRCS (Piano particolareggiato di recupero della città storica). Per entrambi il PRG prevede la possibilità di trasformazione in edilizia residenziale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Dal punto di vista urbanistico l'area in oggetto ricade in area di PRG del Comune di Jesi con zonizzazione S3 "Verde privato ecologico" ed è disciplinato dall'art. 66 delle relative NTA.

Art. 66 – Verde privato ecologico S3

1. Le aree destinate a verde privato ecologico S3 contribuiscono alle prestazioni ecologico-ambientali dell'insediamento urbano.
2. Nelle aree a verde privato è consentita solo la conservazione dei volumi esistenti con i relativi spazi a giardino o a orto.
3. Le superfici scoperte ricomprese in aree S3 devono rimanere permeabili. Quando le superfici scoperte ricomprese in aree S3 risultino pavimentate, dovrà attuarsi un parziale recupero della permeabilità con l'utilizzo di materiali adeguati.
4. Nelle aree a verde privato ecologico S3, classificate come zone omogenee di tipo A, è consentito l'utilizzo delle superfici per parcheggi a raso con le seguenti modalità:
 - le superfici scoperte devono rimanere permeabili e deve essere ricostituita la permeabilità dei suoli laddove compromessa con l'utilizzo di materiali adeguati.



- le superfici interessate dalle corsie e dagli stalli devono essere trattate con sistemi di griglie per pavimentazioni carrabili con finitura a prato.
 - si prevede la messa a dimora di nuove e idonee alberature, quali opere di compensazione.
 - si consente la realizzazione di modeste opere (rampe, etc...) strettamente finalizzate all'utilizzo dell'area come parcheggio, che non comportino alterazioni consistenti all'andamento naturale del terreno.
5. Nelle aree a verde privato valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile, il CTU ha inoltrato richiesta ufficiale tramite piattaforma all'ufficio tecnico del Comune di Jesi che ha prodotto quale esito l'elenco delle pratiche edilizie indicate nell'Allegato 07 alla presente perizia di stima.

Sono state prese in esame, attraverso accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Jesi, in particolare i seguenti atti:

- 1 - 65422_00/1965/STORICO - VIA MURA ORIENTALI - VARIANTI TRASF. CINEMA POLITEAMA
- 2 - 986/2573/COND85/STORICO (1997038/01) - VIA MURA ORIENTALI 30 - ampliamento al piano primo per la realizzazione di una sala proiezione cinema
- 3 - art26-330/1987/STORICO - VIA MURA ORIENTALI - 30 OPERE INTERNE (CINEMA POLITEAMA)
- 4 - 2012/97/PRATEDI/STORICO (2012P1155 decaduto) - VIA MURA ORIENTALI 30 - Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso dell'edificio "ex cinema Astra".
- 5 - art26-794/1989/STORICO VIA MURA ORIENTALI 30 - opere interne Cinema Politeama
- 6 - 1986/2677/COND85/STORICO (condono non definito) - VIA MURA ORIENTALI 28

La consultazione degli atti indicati avvenuta presso gli uffici del Comune di Jesi non ha prodotto risultati significativi in termini di certificazioni, agibilità ed altro. La pratica più recente risulta essere un PdC per la ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso dell'edificio Ex Astra depositata nel 2012 e successivamente decaduto nel quale è stato possibile prendere visione di un progetto redatto per la trasformazione in abitazione di parte del complesso.

Come si evince dalla documentazione visionate ed allegata alla presente, non è stato possibile recuperare pratiche edilizie che consentano di avere informazioni in merito ad interventi recenti sull'immobile.

N.B. Si segnala in particolare la pratica 1986/2677/COND85/STORICO (condono non definito), relativa alla di richiesta di condono di una porzione di fabbricato e per il quale sussiste una attestazione di versamento da parte della [REDACTED] che risale al dicembre del 1986. Tale condono risulta essere tuttavia non definito a seguito delle mancate integrazioni come da richiesta degli uffici del Comune di Jesi (vedi Allegato 17 alla perizia di stima).

dai sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare delle difformità tra stato di fatto e documenti presenti agli atti legate alla presenza di una porzione di immobile al Piano S2 ed al Piano S3, nello specifico relativamente alla villa "Ex Moriconi". Per gli interventi eseguiti e per i quali è stata presentata domanda di condono nel 1986 dovrà essere valutata la possibilità di una sanatoria che comporterà dei costi ai fini della regolarizzazione. I costi da sostenere per la regolarizzazione, ai fini della presente perizia di stima ed in ragione del metodo adottato sono da intendersi ricompresi



all'interno della voce spese generali che costituisce una delle voci per la definizione del costo di trasformazione dei beni.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A JESI (AN) - VIA MURA ORIENTALI N.30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - JESI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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. Per quanto riguarda il lotto 2, la scelta di mettere insieme l'unità collabenti con il terreno è dettata dal fatto che si è optato, per i beni in questione, di operare una stima per valore di trasformazione ipotizzando un intervento di ristrutturazione edilizia per una porzione e ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero, per l'altra porzione degli immobili con cambio di destinazione d'uso in residenziale. Tale trasformazione, subordinata ad un piano di intervento concordato con i tecnici del comune di Jesi, necessiterebbe anche del terreno retrostante al fine di intervenire in modo coordinato e consentendo di avere uno sfogo esterno per le abitazioni da realizzare e quindi incrementare l'ipotetico valore di mercato.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali
Abitazione di tipo popolare Categoria A/4) in Via Mura Orientali, ubicata al piano S1-T, composta da 4 (quattro) vani catastali, censita al NCEU del Comune di Jesi, al Foglio 68, part. 235, sub. 7. Il fabbricato, a destinazione residenziale, è inserito nel contesto storico del Comune di Jesi in prossimità della Piazza Gian Battista Pergolesi lungo il corso principale Giacomo Matteotti. L'immobile è ubicato pertanto in pieno centro storico della città di Jesi, ed a circa 13 km dall'uscita autostradale Chiaravalle-Ancona Nord dell'autostrada A14. L'area, a prevalente destinazione residenziale, si trova in un contesto costituito prevalentemente da palazzine unifamiliari e plurifamiliari a destinazione residenziale. La zona è ben servita e sono presenti a breve distanza i servizi, gli uffici comunali, ed alcune attività commerciali, bar, negozi ecc. I parcheggi presenti sono prevalentemente a pagamento e riservati ai residenti. A pochi metri dal fabbricato sono presenti i collegamenti pedonali e meccanizzati con il vicino Parco del vallato dove sono presenti anche parcheggi gratuiti. L'immobile in questione è accessibile attraverso una gradinata che lo collega con Via Mura Orientali ed accessibile previa apertura di un portoncino di ingresso. L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito della rimozione di assi di legno poste a chiusura dei vani per ragioni di limitazione di accesso (rif. verbale di sopralluogo n. 2 del 26/11/2020). All'interno l'appartamento, su due piani, presenta al piano Terra un corridoio ad "L" lungo il quale si trovano 2 stanze ed un bagno, sul lato sinistro dell'ingresso è invece ubicata una stretta scala a chiocciola che porta al piano sottostante S1 costituito da una grossa stanza ed un ulteriore bagno. All'esterno, in corrispondenza della vetrata al piano S1, è ubicato un piccolo cortile comune recintato con rete in metallo che consente anche l'accesso dall'esterno ad un piccolo locale ripostiglio che tuttavia non è stato possibile ispezionare in fase di sopralluogo per l'occlusione del passaggio da parte della vegetazione e per la chiusura della finestra di accesso al cortile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 235, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 100.070,40

Il CTU, sulla base della destinazione urbanistica disciplinata dalle NTA del vigente PRG del Comune di Jesi (An), alla luce delle indicazioni scaturite dal confronto con gli operatori di settore e liberi professionisti locali, esaminata la relativa documentazione catastale ed urbanistica, esperite le opportune indagini, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare sia da fonti indirette che dirette, analizzate le ipotesi di trasformazione, ha maturato il giudizio di stima che di seguito viene esposto.

VALUTAZIONE DEI BENI

I beni vengono stimati come media dei valori ricavati dalla stima sintetica a valore di mercato e stima per capitalizzazione del reddito.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza dei beni stimata secondo la superficie commerciale lorda, cioè comprensiva sia del 100% dei muri perimetrali ed interni in piena proprietà, sia del 50% dei muri perimetrali in comunione, nonché degli opportuni coefficienti correttivi per i locali accessori, che nel caso in esame sono il coefficiente di 0,25 per la cantina interrata, 0,33 per la soffitta (sottotetto) e 0,25 per i balconi scoperti.

CONSISTENZA IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,50 mq	102,50 mq	1,00	102,50 mq	3,20 m	PT - PS1
Cortile	8,70 mq	8,70 mq	0,20	1,74 mq	0,00 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				104,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,24 mq		

In considerazione dei prezzi di mercato assunti in loco presso agenzie immobiliari, per immobili analoghi, e dalle quotazioni di mercato desunte dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni immobiliari – Agg. 12/2020), tenuto anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si può ritenere equo un valore venale per l'abitazione pari a € 1.050,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda, per cui si ottiene un valore di mercato pari a mq 104,24 x €/mq 1.050,00 = € 109.452,0.

STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da indagini di mercato risulta che la quotazione delle locazioni abitative per l'immobile in oggetto può essere valutata in € 54,00 il mq all'anno, per cui si giunge, con una consistenza commerciale lorda di 104,24 mq ad un reddito lordo annuo di 5.628,96.

Considerando la detrazione del 35% per spese generali, manutenzione, sfitti, inesigibilità e tasse, nonché un tasso di capitalizzazione del 4%, si determina il valore dell'immobile per capitalizzazione del reddito, pari a: € 5.628,96 x (1 - 0,35) / 0,04 = € 91.470,6.

VALORE MEDIO IN LIBERO COMMERCIO

Per l'appartamento, dalla media dei due valori si ottiene:

(€ 109.452,0 + € 91.470,6) / 2 = € 100.461,3.

Il valore ottenuto è quindi pari a € 100.461,3 ovvero, dividendo per la superficie commerciale lorda, a €/mq 963,75, che viene approssimato a €/mq 960,00.



La stima deve tenere conto, tuttavia, del deprezzamento dovuto allo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, ovvero della sua vetustà, attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente che viene individuato per l'abitazione in questione nel valore di 0.80, determinato attraverso la tabella di sintesi de "Il Consulente Immobiliare, Il Sole 24ore".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Jesi (AN) - Via Mura Orientali	104,24 mq	960,00 €/mq	€ 100.070,40	100,00%	€ 100.070,40
Valore di stima:					€ 100.070,40

Valore di stima: € 100.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00



- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30

Il bene in oggetto è un complesso immobiliare ubicato in Via Mura Orientali nel Comune di Jesi (Codice edificio E388012871). Il complesso è costituito da due fabbricati, l'Ex Cinema Astra e l'Ex Cinema Politeama, ubicati lungo Via Mura Orientali alle spalle della Piazza Pergolesi nel Centro Storico della città di Jesi e dalla "Ex Villa Moriconi" ubicata ai livelli seminterrati accessibile sempre da Via Mura Orientali. I due fabbricati citati sono confinanti e collegati internamente e contengono due sale cinematografiche con i relativi foyer, servizi, e sale di proiezione. L'intero stabile è stato realizzato intorno al 1922 da Giuseppe Abruzzetti, nonno della celebre attrice jesina Valeria Moriconi. Dal punto di vista urbanistico i due edifici sono trattati in modo differente in quanto l'edificio dell'ex Politeama è ubicato in area di PRG con zonizzazione TE2.1 "Città consolidata con prevalenza di residenza" ed è disciplinato dall'art. 30 delle NTA, mentre l'edificio Ex Cinema Astra è ubicato in area di zonizzazione TE1.3 ed è disciplinato dall'art. 27 delle NTA del PPRCS. L'edificio non presenta significativi valori architettonici, i locali interni sono attualmente in disuso e versano in condizioni di degrado. Il complesso così descritto, con destinazione quindi di cinema e in parte residenziale, è inserito nel contesto storico del Comune di Jesi in prossimità della Piazza Gian Battista Pergolesi in prossimità del corso principale Giacomo Matteotti. L'immobile è ubicato pertanto in pieno centro storico della città di Jesi, ed a circa 13 km dall'uscita autostradale Chiaravalle-Ancona Nord dell'autostrada A14. L'area in cui è situato il complesso, a prevalente destinazione residenziale, si trova in un contesto costituito principalmente da palazzine storiche unifamiliari e plurifamiliari a destinazione residenziale. La zona è ben servita e sono presenti a breve distanza i servizi, gli uffici comunali, ed alcune attività commerciali, bar, negozi ecc. I parcheggi presenti sono prevalentemente a pagamento e riservati ai residenti. A pochi metri dal fabbricato sono presenti i collegamenti pedonali e meccanizzati con il vicino Parco del Vallato dove sono presenti anche parcheggi gratuiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 232, Sub. 16, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 886.000,00

Il CTU, sulla base della destinazione urbanistica disciplinata dalle NTA del vigente PRG del Comune di Jesi (An), alla luce delle indicazioni scaturite dal confronto con gli operatori di settore e liberi professionisti locali, esaminata la relativa documentazione catastale ed urbanistica, esperite le opportune indagini, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare sia da fonti indirette che dirette, analizzate le ipotesi di trasformazione, ha maturato il giudizio di stima che di seguito viene esposto.

UBICAZIONE BENI

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Jesi in Via Mura Orientali.

Dal punto di vista urbanistico gli edifici che costituiscono il complesso denominato "Ex Cinema Astra" ed "Ex Cinema Politeama", ed i locali "Ex Villa Moriconi" ubicati ai livelli seminterrati sono trattati in modo differente. In particolare come si evince dalla documentazione urbanistica acquisita l'edificio "Ex Politeama" è ubicato in area di PRG con zonizzazione TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" ed è disciplinato dall'art. 30 delle relative NTA, mentre l'edificio "Ex Astra" è ubicato in area con zonizzazione TE1.3 ed è disciplinato dall'art. 27 delle NTA del PPRCS (Piano particolareggiato di recupero della città storica).

Per entrambi il PRG prevede la possibilità di trasformazione in edilizia residenziale.

Estratto delle principali indicazioni contenute nelle NTA del PRG Comune di Jesi (per dettagli vedi Allegato 18 - perizia di stima)

a) TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" – art. 30 NTA

Destinazioni: tra le destinazioni consentite sono previste le residenze, le abitazioni collettive, esercizi commerciali, terziario diffuso (...).



Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio.

Gli interventi devono conciliarsi con l'impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alla sistemazione esterna dell'area.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia la Sul ammessa è quella ricavabile nell'edificio stesso, senza aumento di volume e nel rispetto delle modalità prescritte per questi tipi di intervento dall'articolo 3 del Testo unico in materia edilizia, Dpr n. 380/2001. (...)

b) TE1.3 "città storica" - art. 27 NTA Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano

Destinazioni: tra le destinazioni consentite sono previste residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso.

Tipi di intervento consentiti: la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto; la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.

Si precisa che La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cinema "Astra"	191,10 mq	212,30 mq	1,00	212,30 mq	8,40 m	PT
Foyer "Cinema Politeama"	114,30 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	4,30 m	PT
Cinema "Politeama"	523,80 mq	572,80 mq	1,00	572,80 mq	10,65 m	PT-P1
Sale Proiezione "Cinema Polietama"	110,50 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,00 m	P1
Vano - Ingresso Abitazione	16,70 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,50 m	PT
Abitazione	230,40 mq	276,60 mq	1,00	276,60 mq	3,00 m	PS2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	PS2
Abitazione	245,70 mq	283,20 mq	1,00	283,20 mq	2,70 m	PS3
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	PS3
Sale Proiezione "Astra"	30,00 mq	37,80 mq	1,00	37,80 mq	2,40 m	P2
Totale superficie convenzionale:				1669,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1669,70 mq		



Ai fini dell'individuazione del valore dei beni oggetto di stima ed in ragione del criterio di stima analitico adottato si è reso necessario determinare, attraverso le informazioni raccolte, i rilievi effettuati e gli elaborati grafici redatti (Allegato 18), e soprattutto le indicazioni che scaturiscono dall'analisi delle NTA del PRG del Comune di Jesi, il volume massimo realizzabile da cui dedurre la superficie lorda da destinare a residenza.

Vista la particolare configurazione, in particolare dei volumi dei due cinema, "Ex Cinema Astra" ed "Ex Cinema Politeama", è plausibile ipotizzare indicativamente la realizzazione di tre livelli, con destinazione residenziale per i locali attualmente con destinazione di cinema e la realizzazione di ulteriori abitazioni ai due livelli PS2 e PS3 dove si trova la "Ex Villa Moriconi", suddividendo l'intervento in base alle indicazioni del Piano Regolatore e previa la realizzazione di sistemi di collegamento verticale. Il bene inserito con l'unità collabente in questione nel lotto n.2 viene destinata alla realizzazione degli spazi verdi a servizio delle abitazioni che affacciano sul parco del Vallato.

Premesso che la definizione della superficie lorda effettivamente realizzabile, vista la particolarità dell'intervento e l'ubicazione dei beni nel contesto urbano, è subordinata ad un progetto architettonico di dettaglio, si stima un volume massimo realizzabile di circa 10.590 mc determinato dalla somma delle volumetrie dei diversi beni analizzati, ed una conseguente SUL di progetto da poter destinare a residenziale di circa 3.500 mq.

INDAGINI DI MERCATO E INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Le indagini di mercato svolte sono state indirizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nei differenti segmenti del mercato immobiliare cui afferiscono i beni oggetto di stima.

Le fonti informative utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- fonti indirette, costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore;
- fonti dirette, costituite da interviste ad operatori del mercato immobiliare e professionisti locali.

Le principali fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, rapporto immobiliare 2020 (periodo di riferimento anno 2020);
- il Consulente Immobiliare (2020).

Per quanto concerne le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio merita sottolineare che i valori immobiliari indicati, come noto, stanti anche le sue finalità anche fiscali, sono da considerarsi sottostimati.

L'indagine presso fonti dirette purtroppo non ha condotto alla identificazione di un valore di mercato di riferimento per l'assenza di dati relativi a compravendite di compendi analoghi a quello oggetto di stima, pertanto si è escluso il procedimento di stima comparativa a valore di mercato, e si è optato per il criterio di stima del valore di trasformazione.

IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

Sulla scorta delle considerazioni sino ad ora espresse, si è ipotizzato un recupero dell'intero complesso a fini residenziali, destinazione d'uso dettata dall'ottima posizione del cespite immobiliare rispetto al centro urbano cittadino. La sua posizione a ridosso del centro urbano, in prossimità dei principali servizi ed anche la vicinanza con il retrostante Parco del Vallato e con il parcheggio pubblico Zannoni, costituisce un fattore importante nella scelta della destinazione e dei valori da applicare.

Si sottolinea inoltre che la conseguente riqualificazione dell'area lungo Via Mura Orientali conseguente alla trasformazione del complesso a fini residenziali porterà in futuro a migliorare ulteriormente le caratteristiche della zona.

La soluzione ipotizzata è pertanto la seguente:

- Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a residenziale dell'edificio "Ex



Astra" (A), senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero. L'intervento è da intendersi sia per le sale e servizi del cinema che per l'area foyer dell'ex Politeama nonché delle sovrastanti sale proiezione. Il volume interessato da questo intervento è pari a 2.820 mc.

- Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a residenziale senza aumento dei volumi dell'edificio "Ex Politeama" (B), e dei locali della "Ex Villa Moriconi" (C). L'intervento interessa pertanto il volume dell'Ex Politeama stimato in 6.100 mc, ed il volume della "Ex Villa Moriconi" per i restanti 1.670 mc. I nuovi stabili risponderanno ai requisiti richiesti dalle vigenti normative in materia antisismica di contenimento dei consumi energetici.

- Opere di urbanizzazione del plesso residenziale. Nelle opere si intendono compresi la sistemazione delle aree esterne ed il rifacimento della rete fognaria. Non si è considerata la possibilità di realizzare dei box interrati nella porzione a valle del complesso per due ragioni, la prima è la necessità di verificare la possibilità di un collegamento carrabile per l'accesso agli stessi e la seconda è la mancanza di un progetto esecutivo corredato da indagini geologiche e statiche.

TABELLA 1

(S.L.V. superficie lorda vendibile – V.P.P. volumi vuoto per pieno)

Fabbricato	S.L.V. (mq)	V.p.p. (mc)
(A) – Edificio "Ex Astra"	920	2.820
(B) – Edificio "Ex Politeama"	2.030	6.100
(C) – Locali "Ex Villa Moriconi"	550	1.670

CRITERIO DI STIMA

Il valore dei beni in oggetto, sulla base degli elementi caratteristici evidenziati, valutata la particolarità del complesso, l'ubicazione, le specifiche potenzialità di trasformazione in edilizia residenziale in relazione alle indicazioni del PRG del Comune di Jesi è determinato attraverso il seguente criterio di stima analitico:

- Stima del valore tramite il criterio della differenza tra il valore dei beni realizzabili e i costi necessari alla trasformazione compreso il profitto normale dell'investitore, mediante la seguente formula di attualizzazione:

La stima per valore di trasformazione di regola è utilizzata per immobili inutilizzati e per i quali si è determinato un percorso di valorizzazione attraverso un cambio di destinazione d'uso.

Normalmente tale criterio è utilizzato per la stima di:

- Immobili soggetti ad evidente stato di degrado;
- Immobili sovraordinati rispetto all'utilizzo attuale;
- Immobili soggetti a demolizione (valutazione edificatoria del sito);
- Immobili caratterizzati da destinazioni di tipo istituzionale soggetti a riconversione;
- Aree edificabili;

(Flavio Paglia "Stima degli Immobili" ed. EPC libri)

Nel caso del compendio immobiliare in questione si ritiene di applicare questo criterio di stima per lo stato di manutenzione in cui versano gli immobili, per la possibilità di un cambio di destinazione d'uso in residenziale e per la possibilità di ristrutturazione edilizia degli immobili. Per la valutazione del cespite immobiliare attraverso il criterio del valore di trasformazione sarà pertanto utilizzata la formula:

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)]/q^n$$

dove:

- V_{pf} è il valore di mercato dei beni prodotti;
- K è il costo dei costi necessari alla trasformazione;
- P è il profitto;



- $q = (1+r)$;
- $n = 5$ ovvero il tempo di realizzazione complessivo (ipotizzando 1 anno dall'acquisto del bene all'inizio dei lavori di trasformazione compresi tempi progettazione ed iter autorizzativo, e 4 anni per il compimento dell'opera e la commercializzazione degli immobili);

A sua volta K (costo di trasformazione) è composto da:

- Ct = costo di trasformazione;
- Se = sistemazione esterna;
- Op = oneri professionali;
- Sg = spese generali;
- Oc = oneri concessori;
- Of = oneri finanziari;

QUANTIFICAZIONE DI K

Costo di realizzazione (Cr)

I volumi interessati dai lavori desunti dall'analisi della consistenza possono essere si possono pertanto suddividere in:

Fabbricato	V.p.p. (volume vuoto per pieno)	Note
(A) - Edificio "Ex Astra"	mc. 2.820	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso in residenziale senza alterazione sagoma e volumi
(B) - Edificio "Ex Politeama"	mc. 6.100	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso in residenziale
(C) - Locali "Ex Villa Moriconi"	mc. 1.670	Ristrutturazione edilizia

Per il grado di finitura ci si è riferiti ad un'edilizia residenziale di tipo medio/alto in grado di assicurare il rispetto di tutti i requisiti richiesti dalle vigenti normative in materia di costruzioni e dal mercato immobiliare per le ristrutturazioni pesanti ed in particolare per quanto riguarda l'adeguamento sismico ed il contenimento dei consumi energetici.

I parametri di riferimento per il calcolo del costo di realizzazione sono il metro cubo vuoto per pieno ed i costi di costruzione sono stati ricavati parametrizzando e confrontando i "Prezzi tipologie edilizie del collegio degli architetti ed ingegneri di Milano" edizioni DEI 2019 e dal "Prezziario della Regione Marche per le opere edili" edizione 2020. Nella definizione dei valori sono stati presi in esame anche altri parametri come ad esempio "La tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto edizione 2021.

I prezzi utilizzati sono i seguenti:

1 - Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo medio in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio: prezzo al mc circa € 400,00 (fabbricati A-C)

2 - Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo pesante in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio: prezzo al mc circa € 440,00 (fabbricato B)



Al volume va applicato il costo di costruzione parametrico individuato:

Fabbricato	Volume v.p.p.	Costo unitario	Totale
(A) – Edificio “Ex Astra”	mc. 2.820	€ 400,00/mc	€ 1.128.000,00
(B) – Edificio “Ex Politeama”	mc. 6.100	€ 440,00/mc	€ 2.684.000,00
(C) – Locali “Ex Villa Moriconi”	mc. 1.670	€ 400,00/mc	€ 668.000,00
		TOTALE ARR.TO	€ 4.480.000,00

Sistemazione esterna (Se)

Costi inerenti alla sistemazione esterna del lotto (rete acque bianche/nere, muri, viabilità interna, recinzioni, piantumazioni varie).

$$Se = 1.457mq * € 45,00/mq = € 65.565,00$$

Onorari professionali (Op)

Calcolo tariffa le spese relative a progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, pratiche varie, vengono calcolate forfettariamente (comprese spese del 5%).

$$Op = € 95.000,00$$

Spese generali (Sg)

Spese assicurative, notarili, di registrazione, catastali, spese di gestione pratica a livello aziendale valutata nel 3% sulla somma delle voci precedenti.

$$Sg = (Ct+Se+Op) * 3\% = € 139.216,95$$

Oneri concessori

Oneri derivanti vengono stimati a seguito dell'analisi delle tabelle del Comune di Jesi relative al calcolo del contributo di costruzione approvato con delibera di C.C. n.59 del 12.05.2020. Nella definizione degli oneri concessori sono di fondamentale importanza le scelte progettuali nella definizione dell'intervento da eseguire sull'immobile in riferimento all'art. 10 del DPR 380/01. La cifra indicata è scaturita in via parametrica dal confronto con l'UTC del Comune di Jesi è da considerarsi indicativa ed ai soli fini della stima, pertanto non può essere presa a riferimento per l'effettivo importo degli oneri concessori mancando un dettagliato progetto esecutivo che esula dai compiti dell'estimatore.

$$Oc = € 180.000,00$$

Oneri finanziari (Of)

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'operazione. Dato di non facile definizione poiché per operazioni immobiliari come quella prospettata è anche possibile il ricorso a mutui ipotecari per imprese a tasso fisso o variabile con erogazione a stato di avanzamento lavori. Normalmente tali mutui sono rinegoziati dall'impresa in base alle vendite delle unità immobiliari in fase di realizzazione con eventuale accollo del muto da parte dell'acquirente per l'unità acquistata.

Viene stimata l'incidenza degli oneri finanziari pari al 6% su costo di costruzione, imprevisti/varianti, oneri di progettazione, spese generali e oneri di urbanizzazione.

$$Of = (Ct+Se+Op+Sg+Oc) * 0.06 = € 4.959.781,95 * 0.06 = € 297.586,91$$

Spese di commercializzazione (Sc)

Spese a favore di agenzie immobiliari per la commercializzazione delle unità immobiliari ottenute dalla trasformazione, ipotizzando che il 50% delle stesse sia direttamente commercializzata dall'impresa costruttrice in fase di realizzazione (stimato in 3% di Vpf)

$$(Vpf * 50\%) * 3\% = € 101.352,93$$

$$TOTALE K (Ct+Se+Op+Sg+Oc+Of+Sc) = € 5.358.721,79$$



QUANTIFICAZIONE DI P (PROFITTO)

Storicamente in campo estimativo il profitto di un imprenditore ordinario è valutato nel 10% sulla somma di Ct+Se+Op+Sg+Oc. Nel profitto sono inclusi anche tutti i rischi che l'imprenditore si assume per la riuscita dell'operazione immobiliare. Tale valore è puramente indicativo e deve tenere conto di tutta una serie di aspetti specifici dell'operazione immobiliare a cui si riferisce. Gli aspetti, per esempio, variano dall'appetibilità del prodotto finito sul mercato immobiliare, sul costo dei mutui di eventuali acquirenti, sulla domanda del mercato di nuove costruzioni, sui fattori ambientali del contesto.

Nel caso specifico il prodotto finale può risultare appetibile vista posizione ed esclusività della posizione, nonostante vi siano grandi incertezze sull'andamento del mercato immobiliare in ragione del particolare momento dovuto all'epidemia in corso per le cui ricadute si rimanda al paragrafo conclusivo. Stante quanto esposto si ipotizza in via cautelativa un profitto del 10%.

Si sottolinea come i prezzi unitari da cui vengono desunte le stime parametriche relative ai prezzi tipologici utilizzati contengano già una percentuale riferita all'utile di impresa.

Pertanto la percentuale qui calcolata non si riferisce alla remunerazione del rischio dell'imprenditore ma in via cautelativa alla remunerazione del promotore ovvero dell'imprenditore indiretto che ispira e coordina l'iniziativa immobiliare avvalendosi di una ditta terza per la realizzazione dei lavori.

$$P = (Ct+Se+Op+Sg+Oc) * 10\% = € 495.978,19$$

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE "r"

Il tasso utilizzato in perizia per ricondurre le somme all'attualità è quello di titoli di stato a rischio nullo relativi ad investimenti che coprano un arco temporale pari a quello dell'ipotesi di trasformazione. Tutte le componenti legate al rischio dell'operazione immobiliare sono comprese nel profitto "P". Pertanto si sono presi a riferimento BTP a 5 anni con rendimento lordo del 0,36% (rif. Ministero Economia e Finanze). Si assume quindi un tasso di attualizzazione del 0,91 %.

QUANTIFICAZIONE DI VPF (Valore di mercato dei beni prodotti)

Per ricavare il valore al mq si sono utilizzati sia dati ricavati da Osservazioni nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore che rilevazioni riferite ad immobili simili per destinazione e zona. Le fonti indirette sono l'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (tabelle O.M.I.).

Per l'OMI i valori di mercato della zona presa in considerazione e riferiti al 1 trimestre del 2020 sono i seguenti:

FASCIA/ZONA: CENTRO STORICO DI ADDIZIONE RINASCIMENTALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore min al mq	Valore max al mq
Abitazioni signorili	normale	€ 1.250,00	€ 1.800,00

Si sono quindi ricercati i prezzi di vendita realizzati in anni recenti per unità immobiliare site in zona ed in altre zone limitrofe. Trattasi di immobili di costruzione recente (successiva all'anno 2000) quali appartamenti di pregio in complessi immobiliari. Tutti gli immobili si trovano compresi nel perimetro della zona OMI di cui sopra (B1 - centro storico di addizione rinascimentale).

Considerato che la maggior parte dei prezzi a cui si è potuto risalire si riferiscono ad immobili di età superiore a 40 anni, sono state effettuate anche ricerche presso agenzie immobiliari ai fini di ricavare valori riferibili ad immobili di recente costruzione, e la ricerca è stata estesa ad aree limitrofe dove sono presenti interventi di nuove costruzioni e ristrutturazioni importanti che hanno consentito di avere più parametri di riferimento ai fini dell'individuazione di prezzi



di compravendite per immobili analoghi a quelli definiti in questa ipotesi di trasformazione.

Da una valutazione dei dati riportati nelle tabelle si sono tratte le seguenti considerazioni:

- I valori OMI della zona B1 si riferiscono ad immobili esistenti, costruiti prevalentemente ante '67 o comunque risalenti agli anni 60/70 del secolo scorso, come riscontrabile dall'edilizia prevalente in zona;
- I prezzi delle compravendite per le nuove costruzioni a cui si è potuti risalire in aree limitrofe a quella in cui è ubicato il complesso immobiliare si riferiscono a complessi residenziali costruiti in epoca recente e che utilizzano criteri di efficientamento energetico e rispondenza alle norme sismiche in vigore e pertanto più in linea con le ipotesi di trasformazioni descritte in precedenza.

TABELLA 2

N°	Anno	Zona OMI / VIA	Tipologia stabile	Tipologia Unità immobiliare	Prezzo al mq
1	2020	C9 Via Cavallotti	Nuova costruzione	Appartamento 110 mq + box	€ 3.650,00
2	2013	C9 La Fornace	Nuova costruzione	Appartamento 120 mq	€ 3.400,00
3	2010	C9 Via Cavallotti	Nuova costruzione	Appartamento 85 mq + box	€ 2.900,00
4	Ante '67	B1 Viale Vittoria	Ristrutturato	Appartamento 150 mq	€ 2.100,00
5	2011	C9 La Fornace	Nuova costruzione	Appartamento 120 mq	€ 2.420,00
6	2004	C10 Viale Trieste	Nuova costruzione	Villetta a schiera	€ 2.500,00
7	1965	B1 Viale Vittoria	Ristrutturato	Appartamento 140 mq	€ 2.100,00
8	Ante '67	B1 Centro storico	Ristrutturato	Appartamento 105 mq	€ 2.200,00

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene quindi:

- Di utilizzare, per quanto riguarda i valori O.M.I., il valore massimo riscontrato in zona per il residenziale, che si ritiene il più congruo per immobili di nuova costruzione o completamente ristrutturati;
- Per quanto riguarda i prezzi delle compravendite immobiliari in tabella, di prendere in considerazione, (per quanto riguarda il residenziale) i valori riferiti alle nuove costruzioni e quelli riferiti a ristrutturazioni recenti con standard qualitativi comparabili a quanto ipotizzato in premessa. I prezzi degli immobili esistenti edificati negli anni 60/70 non vengono utilizzati poiché si ritengono non comparabili per tipologia, posizione e finiture con le unità immobiliari ipotizzate. Si stima pertanto, attraverso la parametrizzazione dei dati raccolti e riportati in tabella una media di Mercato Immobiliare pari a € 2.700,00/mq.
- Considerata la particolare posizione ed esposizione del cespite immobiliare difficilmente riscontrabili nel territorio comunale, e considerata altresì la possibilità di realizzare un complesso immobiliare di sicuro pregio, non si ritiene in sede di stima di dover applicare un ulteriore decremento sui valori indicati che tenga in conto del particolare periodo che sta attraversando il mercato immobiliare e di cui si tratta a conclusione della presente stima.
- Per il solo blocco "C" data la possibilità di realizzare una zona a verde residenziale, che rappresenta un plus anche data la situazione relativa all'affaccio ed alla esposizione, si è deciso di applicare un fattore correttivo del 6% in aumento.

Stante quanto sopra esposto i valori assunti per la quantificazione di Vpf sono riassunti nella tabella seguente:

Tipologia/Stabile	O.M.I. (zona B1)	Media Mercato immobiliare	Valore medio	Coeff. Corrett.	Valore perizia di stima
Residenziale (A)(B)	€ 1.800,00/mq	€ 2.700,00/mq	€ 2.250,00/mq	-	€ 2.250,00/mq
Residenziale (C)	€ 1.800,00/mq	€ 2.700,00/mq	€ 2.250,00/mq	+ 6%	€ 2.385,00/mq

I valori ricavati sono applicati alla "Superficie Lorda Vendibile" (S.L.V.) riferita al cespite immobiliare risultante dall'ipotesi di trasformazione.

Nella tabella che segue, distinta per singolo stabile, è stata computata la "Superficie Lorda Vendibile" (S.L.V.) individuata secondo le indicazioni della Direzione Generale del Catasto



(D.P.R 138/98). Per le superfici sono state utilizzate le quantità di cui alla Tabella 1 con alcune modifiche dovute all'ipotesi di trasformazione come di seguito indicato:

Edificio "Ex Astra" (A)

Detrazione spazi comuni ipotizzati nel 15% circa della S.L.V.

Edificio "Ex Politeama" (B)

Detrazione spazi comuni ipotizzati nel 15% circa della S.L.V.

Locali "Ex Villa Moriconi" (C)

Detrazione spazi comuni ipotizzati nel 15% circa della S.L.V.

	S.L.V. (a)	Terrazze Cantine (b)	Spazi comuni (c)	Totale S.L.V. (a+b)-c	Valore unitario	TOTALE
(A)	920	-	138,0	782,0	€ 2.250,00/mq	€ 1.759.500,00
(B)	2030	-	304,5	1.725,5	€ 2.250,00/mq	€ 3.882.375,00
(C)	550	-	82,5	467,5	€ 2.385,00/mq	€ 1.114.987,50
TOTALE COMPLESSIVO Vpf						€ 6.756.862,50

Calcolati tutti i fattori per determinare il valore V_t si riporta infine la formula:

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)]/q^n = \frac{€ 6.756.862,50 - (€ 5.358.721,79 + € 495.978,19)}{(1+0,0036)^5} = € 886.097,51$$

VALORE DI MERCATO DEL CESPITE IMMOBILIARE

Sulla scorta di quanto sopra espresso si ritiene che il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, del cespite immobiliare sito in Jesi lungo Via Mura Orientali, formato dal complesso immobiliare conosciuto come "Ex Cinema Astra Politeama" ed "Ex Villa Moriconi", ammonti arrotondato a complessivi € 886.000 (diconsi Euro ottocentoottantaseimila/00).

In merito al valore indicato si rimanda alle considerazioni di cui al successivo paragrafo conclusivo.

CONCLUSIONI E OSSERVAZIONI

La presente stima è stata redatta nel primo semestre del 2021 utilizzando, come visto nel processo estimativo, valori di mercato tratti da pubblicazioni di settore, siti istituzionali ovvero desunti dal mercato immobiliare e tutti anteriori al 2021 o riferibili all'ultimo trimestre dell'anno scorso.

Per la quantificazione del valore di mercato del bene, come innanzi esplicitato, è stato considerato il criterio di stima del valore di trasformazione.

Al riguardo preme precisare che in condizioni di mercato immobiliare fiorente e in crescita il valore di un complesso immobiliare con caratteristiche e potenzialità simili a quello oggetto di stima potrebbe tranquillamente raggiungere valori maggiori.

Tuttavia a conclusione della stima ed a giustificazione dei risultati ottenuti, è doveroso e corretto tenere conto della gravissima crisi che il paese, a partire dal marzo 2020, sta affrontando a causa dell'emergenza Covid19; una pandemia di cui non si può ancora definire con certezza la portata degli effetti sociali ed economici che andranno a manifestarsi a partire dall'anno in corso e per gli anni a venire.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare le più recenti ed autorevoli pubblicazioni (vedi rapporto Nomisma del dicembre 2020) mettono di fronte ad uno scenario inedito e "dalle conseguenze potenzialmente drammatiche per il mercato immobiliare". Dai dati del terzo rapporto sul mercato immobiliare 2020 emerge come, nel mercato residenziale, si è registrata una flessione consistente dei livelli di attività transattiva, dell'ordine del 18-20%. Nonostante l'ottimismo dei mesi estivi, caratterizzati da una forte intenzione d'acquisto da parte delle famiglie e dall'approccio espansivo delle banche, ora il clima sta cambiando: gli istituti di credito stanno rivalutando le proprie strategie, soprattutto in seguito alla nuova ondata pandemica, e Nomisma prevede una lenta ripresa solo a partire dal biennio 2022-2023.



Un segmento che, invece, non subirà ripercussioni negative è quello delle ristrutturazioni e riqualificazioni, grazie soprattutto al Superbonus110%, opportunità che, tuttavia, non risulta semplice e immediata da cogliere.

Stante quanto sopra riportato si ritiene necessario, per quanto riguarda la presente perizia di stima, una revisione della stessa con cadenza almeno semestrale. Pur restando invariata la metodologia si potranno aggiornare i valori utilizzati (costi di costruzione, tassi di interesse, valori di mercato) ed allinearli allo scenario immobiliare che si prevede quanto mai incerto per gli anni a venire.

Da considerare anche la quantificazione del profitto "P" dell'imprenditore che si assume i rischi di un'operazione immobiliare in un periodo di grandi incertezze.

Fattore importante da tenere in considerazione sarà anche quello relativo ai tassi applicati dalle banche per il finanziamento di operazioni immobiliari ed il tasso di attualizzazione adottato in sede di stima. I segnali confermano una tendenza ad un ulteriore calo del Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione nei mutui ipotecari a tasso fisso, normalmente utilizzati per operazioni immobiliari.

Qualora, al termine delle rivalutazioni, il valore di mercato attribuibile al cespite risultante sia nettamente inferiore rispetto ai valori attribuiti allo stesso nel piano delle alienazioni, si potrà infine valutare la possibilità di attendere una ripresa del mercato immobiliare.

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi**

Il bene in oggetto è un Terreno contraddistinto al Catasto Terreno del Comune di Jesi al Foglio 68, Particella n. 224 della superficie di are 14,57. Il terreno in oggetto risulta essere accatastato come orto (Allegato 02) anche se di fatto costituiva il giardino esterno all'abitazione denominata "Ex Villa Moriconi" facente parte del compendio immobiliare che comprende anche i sovrastanti locali dei Cinema "Astra" e "Politeama" con la quale confina sul lato nord-est. Sul lato sud-est invece tale area verde confina con il sottostante Parco del Vallato. L'area è ad una quota maggiore rispetto al sottostante parco ed è caratterizzata dalla presenza di molte specie arboree e vegetazione spontanea formatasi per mancata cura/manutenzione degli spazi negli ultimi anni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 224, Qualità Orto

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

Valore di stima del bene: € 6.265,10

L'area in oggetto con destinazione ad orto è stimata sulla base dei Valori agricoli medi della Regione Marche relativi all'anno 2020. Il valore definito va comunque a sommarsi al valore dell'unità collabente in quanto in fase di stima si è optato per la creazione di un lotto unico comprendente i due beni. Si è ritenuto fondamentale, visto anche il criterio di stima analitico per valore di trasformazione adottato, unire i due beni in un lotto unico in quanto il terreno è utile alla trasformazione dei beni secondo quanto previsto dalle ipotesi di progetto. Il terreno con destinazione ad orto di fatto rappresentava in passato il giardino della "Villa Ex Moriconi". Pertanto il valore effettivo del bene è da intendersi quello complessivo del lotto n.2 determinato dalla stima per valore di trasformazioni secondo le ipotesi evidenziate nella stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Unità collabente Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30	1669,70 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 886.000,00
Bene N° 3 - Terreno Jesi (AN) - Jesi	1457,00 mq	4,30 €/mq	€ 6.265,10	100,00%	€ 6.265,10
Valore di stima:					€ 892.265,10

Valore di stima: € 892.000,00

Valore finale di stima: € 892.000,00

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.

Sirolo, li 01/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sacchetti Pasqualino



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale - Visura Storica - Fg 68 Part 235 sub 16 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale - Visura Storica - Fg 68 Part 224 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale - Visura Storica - Fg 68 Part 235 sub 7 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria - Fg 68 Part 235 sub 7 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso Atti Comune Jesi - Esito Pratiche Edilizie (Aggiornamento al 29/10/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Accesso Atti Comune di Jesi - Art 26-330_1987_STORICO (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Accesso Atti Comune di Jesi_2012-97 (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale Sopralluogo N.1 _14-11-2020 (Aggiornamento al 14/11/2020)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione Fotografica_Sopralluogo N.1 - 14-11-2020 (Aggiornamento al 14/11/2020)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale Sopralluogo N.2_26-11-2020 (Aggiornamento al 26/11/2020)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione Fotografica_Sopralluogo N.3 - 26-11-2020 (Aggiornamento al 26/11/2020)
- ✓ N° 14 Altri allegati - elazione Custode - primo accesso (Aggiornamento al 02/12/2020)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Verbale Sopralluogo N.3 + rilievi_29-01-2021 (Aggiornamento al 29/01/2021)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documentazione Fotografica_Sopralluogo 29-01-2021 (Aggiornamento al 29/01/2021)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Accesso Atti Comune di Jesi_Agg. 04-02-2021 (Aggiornamento al 04/02/2021)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elaborati Grafici Perizia di Stima (Aggiornamento al 14/02/2021)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Tabelle OMI_Comune di Jesi
- ✓ N° 20 Altri allegati - Valori Agricoli Medi Marche_AN_2020
- ✓ N° 21 Altri allegati - R.G.Es. 153-2020_STIMA - Foglio 68 Particella graffata 232 sub 16, 235 sub 10, 403 e 404
- ✓ N° 22 Altri allegati - R.G.Es. 153-2020_STIMA - Foglio 68 Particella 235 sub 7
- ✓ N° 23 Altri allegati - APE_CTU 153-2020_Fg68 Part 235 Sub 7_24-02-2021



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali
Abitazione di tipo popolare Categoria A/4) in Via Mura Orientali, ubicata al piano S1-T, composta da 4 (quattro) vani catastali, censita al NCEU del Comune di Jesi, al Foglio 68, part. 235, sub. 7. Il fabbricato, a destinazione residenziale, è inserito nel contesto storico del Comune di Jesi in prossimità della Piazza Gian Battista Pergolesi lungo il corso principale Giacomo Matteotti. L'immobile è ubicato pertanto in pieno centro storico della città di Jesi, ed a circa 13 km dall'uscita autostradale Chiaravalle-Ancona Nord dell'autostrada A14. L'area, a prevalente destinazione residenziale, si trova in un contesto costituito prevalentemente da palazzine unifamiliari e plurifamiliari a destinazione residenziale. La zona è ben servita e sono presenti a breve distanza i servizi, gli uffici comunali, ed alcune attività commerciali, bar, negozi ecc. I parcheggi presenti sono prevalentemente a pagamento e riservati ai residenti. A pochi metri dal fabbricato sono presenti i collegamenti pedonali e meccanizzati con il vicino Parco del vallato dove sono presenti anche parcheggi gratuiti. L'immobile in questione è accessibile attraverso una gradinata che lo collega con Via Mura Orientali ed accessibile previa apertura di un portoncino di ingresso. L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito della rimozione di assi di legno poste a chiusura dei vani per ragioni di limitazione di accesso (rif. verbale di sopralluogo n. 2 del 26/11/2020). All'interno l'appartamento, su due piani, presenta al piano Terra un corridoio ad "L" lungo il quale si trovano 2 stanze ed un bagno, sul lato sinistro dell'ingresso è invece ubicata una stretta scala a chiocciola che porta al piano sottostante S1 costituito da una grossa stanza ed un ulteriore bagno. All'esterno, in corrispondenza della vetrata al piano S1, è ubicato un piccolo cortile comune recintato con rete in metallo che consente anche l'accesso dall'esterno ad un piccolo locale ripostiglio che tuttavia non è stato possibile ispezionare in fase di sopralluogo per l'occlusione del passaggio da parte della vegetazione e per la chiusura della finestra di accesso al cortile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 235, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in area di PRG del Comune di Jesi con zonizzazione TE1.3 "Borghi ed edilizia cresciuta lungo direttrici storiche" ed è disciplinato dall'art. 26 delle relative NTA. La città storica TE1 individua le parti del territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano Particolareggiato della Città Storica PPRCS. (Allegato 18 - Elaborati Grafici - Stralcio NTA)

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30
Il bene in oggetto è un complesso immobiliare ubicato in Via Mura Orientali nel Comune di Jesi (Codice edificio E388012871). Il complesso è costituito da due fabbricati, l'Ex Cinema Astra e l'Ex Cinema Politeama, ubicati lungo Via Mura Orientali alle spalle della Piazza Pergolesi nel Centro Storico della città di Jesi e dalla "Ex Villa Moriconi" ubicata ai livelli seminterrati accessibile sempre da Via Mura Orietali. I due fabbricati citati sono confinanti e collegati internamente e contengono due sale cinematografiche con i relativi foyer, servizi, e sale di proiezione. L'intero stabile è stato realizzato intorno al 1922 da Giuseppe Abruzzetti, nonno



della celebre attrice jesina Valeria Moriconi. Dal punto di vista urbanistico i due edifici sono trattati in modo differente in quanto l'edificio dell'ex Politeama è ubicato in area di PRG con zonizzazione TE2.1 "Città consolidata con prevalenza di residenza" ed è disciplinato dall'art. 30 delle NTA, mentre l'edificio Ex Cinema Astra è ubicato in area di zonizzazione TE1.3 ed è disciplinato dall'art. 27 delle NTA del PPRCS. L'edificio non presenta significativi valori architettonici, i locali interni sono attualmente in disuso e versano in condizioni di degrado. Il complesso così descritto, con destinazione quindi di cinema e in parte residenziale, è inserito nel contesto storico del Comune di Jesi in prossimità della Piazza Gian Battista Pergolesi in prossimità del corso principale Giacomo Matteotti. L'immobile è ubicato pertanto in pieno centro storico della città di Jesi, ed a circa 13 km dall'uscita autostradale Chiaravalle-Ancona Nord dell'autostrada A14. L'area in cui è situato il complesso, a prevalente destinazione residenziale, si trova in un contesto costituito principalmente da palazzine storiche unifamiliari e plurifamiliari a destinazione residenziale. La zona è ben servita e sono presenti a breve distanza i servizi, gli uffici comunali, ed alcune attività commerciali, bar, negozi ecc. I parcheggi presenti sono prevalentemente a pagamento e riservati ai residenti. A pochi metri dal fabbricato sono presenti i collegamenti pedonali e meccanizzati con il vicino Parco del Vallato dove sono presenti anche parcheggi gratuiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 232, Sub. 16, Categoria F2

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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico gli edifici che costituiscono il complesso denominato Ex Cinema Astra e l'Ex Cinema Politeama, ed i locali "Ex Villa Moriconi" ubicati ai livelli seminterrati. Sono trattati in modo differente. In particolare come si evince dalla documentazione urbanistica acquisita l'edificio "Ex Politeama" è ubicato in area di PRG con zonizzazione TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" ed è disciplinato dall'art. 30 delle relative NTA, mentre l'edificio "Ex Astra" è ubicato in area con zonizzazione TE1.3 ed è disciplinato dall'art. 27 delle NTA del PPRCS (Piano particolareggiato di recupero della città storica). Per entrambi il PRG prevede la possibilità di trasformazione in edilizia residenziale.

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Jesi**

Il bene in oggetto è un Terreno contraddistinto al Catasto Terreno del Comune di Jesi al Foglio 68, Particella n. 224 della superficie di are 14,57. Il terreno in oggetto risulta essere accatastato come orto (Allegato 02) anche se di fatto costituiva il giardino esterno all'abitazione denominata "Ex Villa Moriconi" facente parte del compendio immobiliare che comprende anche i sovrastanti locali dei Cinema "Astra" e "Politeama" con la quale confina sul lato nord-est. Sul lato sud-est invece tale area verde confina con il sottostante Parco del Vallato. L'area è ad una quota maggiore rispetto al sottostante parco ed è caratterizzata dalla presenza di molte specie arboree e vegetazione spontanea formatasi per mancata cura/manutenzione degli spazi negli ultimi anni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 224, Qualità Orto

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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'area in oggetto ricade in area di PRG del Comune di Jesi con zonizzazione S3 "Verde privato ecologico" ed è disciplinato dall'art. 66 delle relative NTA. Art. 66 – Verde privato ecologico S3 1. Le aree destinate a verde privato ecologico S3 contribuiscono alle prestazioni ecologico-ambientali dell'insediamento urbano. 2. Nelle aree a verde privato è consentita solo la conservazione dei volumi esistenti con i relativi spazi a giardino o a orto. 3. Le superfici scoperte ricomprese in aree S3 devono rimanere permeabili. Quando le superfici scoperte ricomprese in aree S3 risultino pavimentate, dovrà attuarsi un parziale recupero della permeabilità con l'utilizzo di materiali adeguati. 4. Nelle aree a verde privato ecologico S3, classificate come zone omogenee di tipo A, è consentito l'utilizzo delle superfici per parcheggi a raso con le seguenti modalità: - le superfici scoperte devono rimanere permeabili e deve essere ricostituita la permeabilità dei suoli laddove compromessa con l'utilizzo di materiali adeguati; - le superfici interessate dalle corsie e dagli stalli devono essere trattate con sistemi di griglie per pavimentazioni carrabili con finitura a



prato; - si prevede la messa a dimora di nuove e idonee alberature, quali opere di compensazione; - si consente la realizzazione di modeste opere (rampe, etc...) strettamente finalizzate all'utilizzo dell'area come parcheggio, che non comportino alterazioni consistenti all'andamento naturale del terreno. 5. Nelle aree a verde privato valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 892.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Fabbicato civile			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Mura Orientali		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbicato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 235, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	104,24 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in uno stato di degrado ed inutilizzo da diversi anni e non risulta che sia stato oggetto di interventi recenti che ne possano aver modificato la configurazione nei due livelli. Gli accessi agli atti effettuati presso gli uffici del Comune di Jesi in data 03/12/2020 e 04/02/2021, nonché le verifiche effettuate tramite applicazione web (prenotazione tramite App causa emergenza epidemiologica) non hanno consentito al sottoscritto di reperire documentazione recente attestante l'agibilità dell'immobile o inerenti recenti interventi sullo stesso. Per quanto attiene allo stato di conservazione dell'immobile, durante i sopralluoghi effettuati è stato possibile rilevare che gli infissi, i pavimenti e/o altre finiture varie sono quelli originari e si presentano in pessime condizioni di conservazione (rif. Allegato 13 - documentazione fotografica sopralluogo del 26-11-2020). In particolare si segnala, lungo il corridoio al piano T e nel locale al piano S1, la presenza di evidenti macchie di umidità e distacchi di porzioni di intonaco. I bagni invece presentano pavimentazioni e rivestimenti in un mediocre stato di conservazione anche se inutilizzati da tempo. Gli infissi esterni sono quelli originari, non c'è stato nessun intervento di sostituzione recente. Si tratta di infissi in legno con vetro singolo, e risultano essere in pessimo stato di conservazione anche a causa di effrazioni accadute negli anni determinate dall'occupazione abusiva dei vani da parte di terzi come indicato nella relazione del custode (rif. Allegato 14 - relazione custode). Le persiane esterne, anch'esse in legno, si presentano rotte in più punti sempre a causa dei predetti episodi di effrazione. Il piccolo cortile comune esterno anch'esso in stato di degrado è recintato con una rete in metallo che presenta segni di rottura. Attualmente l'appartamento presenta un impianto di riscaldamento non funzionante (la caldaia non è presente) e un camino al locale S1.		
Descrizione:	Abitazione di tipo popolare Categoria A/4) in Via Mura Orientali, ubicata al piano S1-T, composta da 4 (quattro) vani catastali, censita al NCEU del Comune di Jesi, al Foglio 68, part. 235, sub. 7. Il fabbricato, a destinazione residenziale, è inserito nel contesto storico del Comune di Jesi in prossimità della Piazza Gian Battista Pergolesi lungo il corso principale Giacomo Matteotti. L'immobile è ubicato pertanto in pieno centro storico della città di Jesi, ed a circa 13 km dall'uscita autostradale Chiaravalle-Ancona Nord dell'autostrada A14. L'area, a prevalente destinazione residenziale, si trova in un contesto costituito prevalentemente da palazzine unifamiliari e plurifamiliari a destinazione residenziale. La zona è ben servita e sono presenti a breve distanza i servizi, gli uffici comunali, ed alcune attività commerciali, bar, negozi ecc. I parcheggi presenti sono prevalentemente a pagamento e riservati ai residenti. A pochi metri dal fabbricato sono presenti i collegamenti pedonali e meccanizzati con il vicino Parco del vallato dove sono presenti anche parcheggi gratuiti. L'immobile in questione è accessibile attraverso una gradinata che lo collega con Via Mura Orientali ed accessibile previa apertura di un portoncino di ingresso. L'accesso all'immobile è avvenuto a seguito della rimozione di assi di legno poste a chiusura dei vani per ragioni di limitazione di accesso (rif. verbale di sopralluogo n. 2 del 26/11/2020). All'interno l'appartamento, su due piani, presenta al piano Terra un corridoio ad "L" lungo il quale si trovano 2 stanze ed un bagno, sul lato sinistro dell'ingresso è invece ubicata una stretta scala a chiocciola che porta al piano sottostante S1 costituito da una grossa stanza ed un ulteriore bagno. All'esterno, in corrispondenza della vetrata al piano S1, è ubicato un piccolo cortile comune recintato con rete in metallo che consente anche l'accesso dall'esterno ad un piccolo locale ripostiglio che tuttavia non è stato possibile ispezionare in fase di sopralluogo per l'occlusione del passaggio da parte della vegetazione e per la chiusura della finestra di accesso al cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 892.000,00

Bene N° 2 - Unità collabente			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Mura Orientali n.30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 232, Sub. 16, Categoria F2	Superficie	1669,70 mq
Stato conservativo:	I beni si trovano in pessimo stato di conservazione. Attualmente i locali del fabbricato denominato Ex Cinema "Astra" e "Politeama" sono in disuso e versano in condizione di degrado. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata ai verbali dei sopralluoghi effettuati (rif. Allegati 11-13-16) gli interni dei locali si presentano in uno stato di degrado avanzato; sono presenti detriti, materiali vari quali vecchi arredi, materiali caduti dalle controsoffittature delle sale di proiezione e degli spazi del foyer, detriti di vario genere accumulati negli anni ecc. In particolare si segnala che al piano secondo nell'area del foyer di ingresso alle sale, sopra la biglietteria, i locali si presentano in uno stato di fatiscenza per la presenza di un crollo localizzato della copertura che ha determinato l'accumulo di molti detriti e l'ingresso di volatili che hanno inoltre prodotto accumuli di escrementi in alcuni dei locali; inoltre per ovviare alle infiltrazioni di acqua dalla copertura è stato realizzato uno scarico provvisorio che incanala le acque nel wc presente al piano secondo che però sembra non attemperare allo scopo per cui è stato realizzato dalla proprietà (vedi Allegato 16 - Documentazione Fotografica Sopralluogo 29-01-2021). Le vetrate lungo Via Mura Orientali che costituivano l'accesso alle sale sono state chiuse dall'interno con la posa di lastre di cartongesso per evitare nuove effrazioni come già accaduto in passato. Si segnala inoltre che alcune delle finestre presenti nella sala cinema principale risultano essere non più correttamente chiudibili dall'interno, consentendo pertanto l'accesso di volatili dall'esterno. I locali ubicati ai piani seminterrati relativi all'appartamento "ex Moriconi" ed accessibili dall'ingresso comune posto su Via Mura Orientali e raggiungibili percorrendo tre rampe di scale, sono stati visionati dopo l'apertura forzata del portoncino di ingresso in quanto bloccato dall'interno. I locali indicati si presentano anch'essi in uno stato di degrado per la presenza di detriti e sporcizia diffusi in quasi tutti i vani. Inoltre si segnalano rotture fortuite e per effetto di infrazioni-occupazioni dei vani da parte di terzi sia di molti degli infissi esterni che delle porte interne. Il giardino retrostante l'immobile si presenta anch'esso in un complessivo stato di degrado dovuto alla protratta mancata cura-manutenzione nel corso degli anni. Per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi effettuati, gli infissi, i pavimenti e/o altre finiture varie sono quelli originari e si presentano in pessime condizioni di conservazione (rif. Allegato n.11-13-16). In particolare si segnalano, segni di lesioni sulle murature in alcuni dei vani sul lato sinistro dell'ingresso all'abitazione e lesioni, scrostamenti e muffe su diversi muri controterra. Nei locali posti al piano terzo sottostrada si segnalano anche dei crolli relativamente ad una porzione di tetto nel vano centrale come meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti a seguito dei rilievi effettuati ed allegati alla presente perizia di stima. Altri crolli sono stati individuati anche in alcune porzioni sul lato sud-est dell'edificio. Inoltre si segnala che non è stato possibile ispezionare alcuni dei vani ubicati attorno al cortile interno a causa della folta vegetazione che ne impediva l'accesso. Gli infissi esterni sono quelli originari, non c'è stato nessun intervento di sostituzione recente. Si tratta di infissi in legno con vetro singolo, e risultano essere in pessimo stato di conservazione anche a causa di effrazioni accadute negli anni determinate dall'occupazione abusiva dei vani da parte di terzi come indicato nella relazione del custode (rif. Allegato 14 - relazione custode). Attualmente sia i locali del fabbricato denominato Ex Cinema "Astra" e "Politeama" che i locali dell'appartamento "ex Moriconi" presentano impianti ormai datati e non funzionanti.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un complesso immobiliare ubicato in Via Mura Orientali nel Comune di Jesi (Codice edificio E388012871). Il complesso è costituito da due fabbricati, l'Ex Cinema Astra e l'Ex Cinema Politeama, ubicati lungo Via Mura Orientali alle spalle della Piazza Pergolesi nel Centro Storico della città di Jesi e dalla "Ex Villa Moriconi" ubicata ai livelli seminterrati accessibile sempre da Via Mura Orientali. I due fabbricati citati sono confinanti e collegati internamente e contengono due sale cinematografiche con i relativi foyer, servizi, e sale di proiezione. L'intero stabile è stato realizzato intorno al 1922 da Giuseppe Abruzzetti, nonno della celebre attrice jesina Valeria Moriconi. Dal punto di vista urbanistico i due edifici sono trattati in modo differente in quanto l'edificio dell'ex Politeama è ubicato in area di PRG con zonizzazione TE2.1 "Città consolidata con prevalenza di residenza" ed è disciplinato dall'art. 30 delle NTA, mentre l'edificio Ex Cinema Astra è ubicato in area di zonizzazione TE1.3 ed è disciplinato dall'art. 27 delle NTA del PPRCS. L'edificio non presenta significativi valori architettonici, i locali interni sono attualmente in disuso e versano in condizioni di degrado. Il complesso così descritto, con destinazione quindi di cinema e in parte residenziale, è inserito nel contesto storico del Comune di Jesi in prossimità della Piazza Gian Battista Pergolesi in prossimità del corso principale Giacomo Matteotti. L'immobile è ubicato pertanto in pieno centro storico della città di Jesi, ed a circa 13 km dall'uscita autostradale Chiaravalle-Ancona Nord dell'autostrada A14. L'area in cui è situato il complesso, a prevalente destinazione residenziale, si trova in un contesto costituito principalmente da palazzine storiche unifamiliari e plurifamiliari a destinazione residenziale. La zona è ben servita e sono presenti a breve distanza i servizi, gli uffici comunali, ed alcune attività commerciali, bar, negozi ecc. I parcheggi presenti sono prevalentemente a pagamento e riservati ai residenti. A pochi metri dal fabbricato sono presenti i collegamenti pedonali e meccanizzati con il vicino		



	Parco del Vallato dove sono presenti anche parcheggi gratuiti.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Jesi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 224, Qualità Orto	Superficie	1457,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si trova in un cattivo stato di conservazione. Come evidenziato in premessa l'area in oggetto, al momento dei sopralluoghi effettuati si presentava in stato di abbandono e di degrado in ragione di una mancata cura e manutenzione negli ultimi anni. Si evidenziano aree difficilmente ispezionabili a causa della folta vegetazione e per la presenza di ammassi di detriti che si sono accumulati in alcune parti per effetto di crolli localizzati di alcuni dei locali della "Ex Villa Moriconi" che affacciano proprio sul terreno in questione. Come indicato dal custode dei beni al giudice dell'esecuzione sono necessari interventi mirati alla sistemazione dell'area che consentirebbero anche una analisi più dettagliata dello stato di conservazione dei beni ed in particolare delle porzioni a valle verso il Parco del Vallato ad oggi difficilmente raggiungibili.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un Terreno contraddistinto al Catasto Terreno del Comune di Jesi al Foglio 68, Particella n. 224 della superficie di are 14,57. Il terreno in oggetto risulta essere accatastato come orto (Allegato 02) anche se di fatto costituiva il giardino esterno all'abitazione denominata "Ex Villa Moriconi" facente parte del compendio immobiliare che comprende anche i sovrastanti locali dei Cinema "Astra" e "Politeama" con la quale confina sul lato nord-est. Sul lato sud-est invece tale area verde confina con il sottostante Parco del Vallato. L'area è ad una quota maggiore rispetto al sottostante parco ed è caratterizzata dalla presenza di molte specie arboree e vegetazione spontanea formata per mancata cura/manutenzione degli spazi negli ultimi anni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

