

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Magi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	13
Premessa.....	13
Lotto 1	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza	25
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	25
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28

Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 3.....	32
Descrizione	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	34
Consistenza	34
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	35
Patti	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 4.....	41
Descrizione	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini	43
Consistenza	43
Dati Catastali	43
Precisazioni.....	44
Patti	44
Stato conservativo	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	45

Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 5.....	50
Descrizione	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza	52
Dati Catastali	52
Precisazioni.....	53
Patti	53
Stato conservativo	53
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	55
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	57
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Lotto 6.....	60
Descrizione	61
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità	61
Confini	62
Consistenza	62
Dati Catastali	62
Precisazioni.....	62
Patti	63
Stato conservativo	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali	64

Formalità pregiudizievoli	65
Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Lotto 7	68
Descrizione	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	69
Titolarità	69
Confini	70
Consistenza	70
Dati Catastali	70
Patti	71
Stato conservativo	71
Parti Comuni.....	71
Servitù, censo, livello, usi civici	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Stato di occupazione	72
Provenienze Ventennali	73
Formalità pregiudizievoli	73
Normativa urbanistica	75
Regolarità edilizia	75
Vincoli od oneri condominiali.....	75
Lotto 8	77
Descrizione	78
Completezza documentazione ex art. 567.....	78
Titolarità	78
Confini	79
Consistenza	79
Dati Catastali	79
Precisazioni.....	80
Patti	80
Stato conservativo	80
Parti Comuni.....	81
Servitù, censo, livello, usi civici	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Stato di occupazione	82
Provenienze Ventennali	82
Formalità pregiudizievoli	83

Normativa urbanistica	84
Regolarità edilizia	84
Vincoli od oneri condominiali.....	86
Lotto 9.....	87
Descrizione	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	88
Titolarità	88
Confini	89
Consistenza	89
Dati Catastali	89
Precisazioni.....	89
Patti	90
Stato conservativo	90
Parti Comuni.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Stato di occupazione	91
Provenienze Ventennali	91
Formalità pregiudizievoli	92
Normativa urbanistica	93
Regolarità edilizia	93
Vincoli od oneri condominiali.....	94
Lotto 10.....	95
Descrizione	96
Completezza documentazione ex art. 567.....	96
Titolarità	96
Confini	97
Consistenza	97
Dati Catastali	97
Precisazioni.....	98
Patti	98
Stato conservativo	98
Parti Comuni.....	98
Servitù, censo, livello, usi civici	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Stato di occupazione	99
Provenienze Ventennali	99
Formalità pregiudizievoli.....	100

Normativa urbanistica.....	101
Regolarità edilizia.....	101
Vincoli od oneri condominiali.....	102
Lotto 11.....	103
Descrizione.....	104
Completezza documentazione ex art. 567.....	104
Titolarità.....	104
Confini.....	105
Consistenza.....	105
Dati Catastali.....	105
Precisazioni.....	105
Patti.....	106
Stato conservativo.....	106
Parti Comuni.....	106
Servitù, censo, livello, usi civici.....	106
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	106
Stato di occupazione.....	107
Provenienze Ventennali.....	107
Formalità pregiudizievoli.....	108
Normativa urbanistica.....	109
Regolarità edilizia.....	109
Vincoli od oneri condominiali.....	110
Lotto 12.....	111
Descrizione.....	112
Completezza documentazione ex art. 567.....	112
Titolarità.....	112
Confini.....	113
Consistenza.....	113
Dati Catastali.....	113
Precisazioni.....	114
Patti.....	114
Stato conservativo.....	114
Parti Comuni.....	114
Servitù, censo, livello, usi civici.....	114
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	115
Stato di occupazione.....	115
Provenienze Ventennali.....	116
Formalità pregiudizievoli.....	116

Normativa urbanistica.....	117
Regolarità edilizia.....	118
Vincoli od oneri condominiali.....	118
Lotto 13.....	119
Descrizione.....	120
Completezza documentazione ex art. 567.....	120
Titolarità.....	120
Confini.....	121
Consistenza.....	121
Dati Catastali.....	121
Precisazioni.....	122
Patti.....	122
Stato conservativo.....	122
Parti Comuni.....	122
Servitù, censo, livello, usi civici.....	122
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	123
Stato di occupazione.....	123
Provenienze Ventennali.....	123
Formalità pregiudizievoli.....	124
Normativa urbanistica.....	125
Regolarità edilizia.....	125
Vincoli od oneri condominiali.....	126
Lotto 14.....	127
Descrizione.....	128
Completezza documentazione ex art. 567.....	128
Titolarità.....	128
Confini.....	129
Consistenza.....	129
Dati Catastali.....	129
Precisazioni.....	130
Patti.....	130
Stato conservativo.....	130
Parti Comuni.....	130
Servitù, censo, livello, usi civici.....	130
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	130
Stato di occupazione.....	131
Provenienze Ventennali.....	132
Formalità pregiudizievoli.....	132

Normativa urbanistica.....	133
Regolarità edilizia.....	134
Vincoli od oneri condominiali.....	134
Lotto 15.....	136
Descrizione.....	137
Completezza documentazione ex art. 567.....	137
Titolarità.....	137
Confini.....	138
Consistenza.....	138
Dati Catastali.....	138
Patti.....	139
Stato conservativo.....	139
Parti Comuni.....	139
Servitù, censo, livello, usi civici.....	140
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	140
Stato di occupazione.....	141
Provenienze Ventennali.....	141
Formalità pregiudizievoli.....	141
Normativa urbanistica.....	142
Regolarità edilizia.....	143
Vincoli od oneri condominiali.....	144
Lotto 16.....	146
Descrizione.....	147
Completezza documentazione ex art. 567.....	147
Titolarità.....	147
Confini.....	148
Consistenza.....	148
Dati Catastali.....	148
Precisazioni.....	148
Patti.....	149
Stato conservativo.....	149
Parti Comuni.....	149
Servitù, censo, livello, usi civici.....	149
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	149
Stato di occupazione.....	149
Provenienze Ventennali.....	149
Formalità pregiudizievoli.....	150
Normativa urbanistica.....	151

Vincoli od oneri condominiali.....	151
Stima / Formazione lotti	153
Lotto 1	153
Lotto 2	154
Lotto 3	155
Lotto 4	156
Lotto 5	157
Lotto 6	158
Lotto 7	159
Lotto 8	160
Lotto 9	161
Lotto 10	162
Lotto 11	163
Lotto 12	164
Lotto 13	165
Lotto 14	166
Lotto 15	167
Lotto 16	168
Riserve e particolarità da segnalare.....	169
Riepilogo bando d'asta.....	172
Lotto 1	172
Lotto 2	172
Lotto 3	173
Lotto 4	173
Lotto 5	174
Lotto 6	174
Lotto 7	175
Lotto 8	176
Lotto 9	176
Lotto 10	177
Lotto 11	177
Lotto 12	178
Lotto 13	178
Lotto 14	179
Lotto 15	179
Lotto 16	180
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2021 del R.G.E.....	181
Lotto 1	181

Lotto 2	181
Lotto 3	182
Lotto 4	183
Lotto 5	183
Lotto 6	184
Lotto 7	185
Lotto 8	186
Lotto 9	186
Lotto 10	187
Lotto 11	187
Lotto 12	188
Lotto 13	189
Lotto 14	189
Lotto 15	190
Lotto 16	190
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	192
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 2°, edificio A, piano 2.....	192
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Dx, edificio A, piano 1.....	192
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Sx, edificio A, piano 1.....	193
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra	194
Bene N° 5 - Fabbricato industriale ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra.....	195
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra	196
Bene N° 7 - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra.....	197
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1	198
Bene N° 9 - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	199
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	199
Bene N° 11 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	200
Bene N° 12 - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	201

Bene N° 13 - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	202
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1.....	203
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17-B , edificio B, piano S1-T-1	204
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17	205

All'udienza del 20/06/2024, il sottoscritto Geom. Magi Stefano, con studio in Via F.lli Cattabeni, 20 - 60019 - Trecastelli (AN), email stefanomagi@60019.it, PEC s.magi@pecgeometrian.it, Tel. 071 60005 - 339 3562206, Fax 071 7924433, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 2°, edificio A, piano 2
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Dx, edificio A, piano 1
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Sx, edificio A, piano 1
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra
- **Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra
- **Bene N° 7** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1
- **Bene N° 9** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T
- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T
- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T
- **Bene N° 12** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T
- **Bene N° 13** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T
- **Bene N° 14** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17-B, edificio B, piano S1-T-1
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 2°, edificio A, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso ufficio, attualmente sfitto, con servizi igienici, ripostigli e centrale termica, posto al piano secondo di un edificio costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B".

L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano.

Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e ricopre l'intera area di sedime del blocco palazzina uffici. Su tre lati (nord-est - nord-ovest - sud-ovest) confina con affaccio su spazi corte pertinenziale comune del mapp. 296 del foglio 98.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	427,00 mq	464,00 mq	1	464,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				465,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				465,32 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	613	6		A10	2	19,5	464 mq	2920,56 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è internamente suddiviso in vani ufficio mediante pareti attrezzate appoggiate a terra. Tale suddivisione non viene riportata nella planimetria catastale.

Si segnala che la visura catastale riporta 19,5 vani catastali in quanto nella denuncia di accatastamento del tempo era stata comunque operata la suddivisione in vani ed erano stati validati dall'ufficio.

Si ritiene comunque la non conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Necessita quindi di aggiornamento catastale previa eventuale regolarizzazione e sanatoria edilizia

Tale variazione catastale comporta spese tecniche pari ad € 1.000,00 + IVA ed accessori, comprese spese vive di diritti catastali.



PRECISAZIONI

Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano secondo è garantito da un vano scala con ascensore esterno all'edificio. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infila sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

Si evidenzia infine che da un balcone dell'immobile si può accedere alla copertura della palazzina uffici mediante una scala metallica.

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni dal solaio di copertura.

Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi in cemento armato.

In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne.

Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano secondo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infila sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

Si evidenzia infine che da un balcone dell'immobile si può accedere alla copertura della palazzina uffici mediante una scala metallica.

In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.



PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di una palazzina che comprende altre U.I. Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dal vano scala ed ascensore condominiali che collegano tutti i piani della palazzina. Inoltre è presente una corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "A" che perimetra su tre lati (fronte, lato destro e sinistro) l'edificio stesso, contraddistinta con il mappale 296.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul posto la parte della corte comune pertinenziale (mapp. 296) posta lungo tutto il lato nord-est dell'edificio "A" (mapp. 613), viene utilizzata come strada di accesso a servizio sia delle U.I. comprese nell'edificio che hanno ingresso da questo lato, sia ai parcheggi pertinenziale dell'edificio "A", sia infine a servizio di un opificio di altra proprietà posto su lotto confinante dal quale si accede tramite un cancello carrabile.

Si ravvisa pertanto la presenza di una eventuale servitù di passaggio su tale porzione della particella n. 296 a favore dell'opificio confinante e contro la particella 296 di proprietà della ditta debitrice.

Di tale eventuale servitù il sottoscritto CTU non ha potuto reperire riferimento nei titoli di provenienza e/o informazioni dalla parte debitrice e dovrà essere quindi oggetto di eventuale verifica presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona.

Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito ad ufficio fa parte di una palazzina costituita da struttura portante in cemento armato, con fondazioni, pilastri e travi, e solai di copertura e di calpestio in latero-cemento. La copertura è piana non calpestabile.

Le pareti esterne sono in muratura. Internamente sono presenti spazi accessori ad uso centrale termica, servizi igienici con antibagno, delimitati da pareti in blocchi forati posti in costa intonacati e tinteggiati.

Le pareti e soffitti sono intonacate e tinteggiate al civile. La pavimentazione è costituita da lastre in granito mentre nei locali servizi pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Sono presenti i seguenti impianti:

- elettrico, con impianto sottotraccia per i locali servizi, ed esterni (canalette, scatole prese ed interruttori) per la parte ad ufficio, con quadri termici ed interruttori differenziali
- idrico sanitario: presenza di acqua fredda e produzione di acqua calda sanitaria
- termico: presenza di due caldaie a metano all'interno del locale C.T. e presenza di macchina inverter posta sul tetto della palazzina, predisposti per il funzionamento dei ventilconvettori aria calda e fredda.
- scarico: è presente l'impianto di scarico con allaccio alla conduttura pubblica

Gli infissi sono in alluminio con vetro doppio del tipo basculanti, con serrandine interne oscuranti alla veneziana

Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano secondo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infila sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

Si evidenzia infine che da un balcone dell'immobile si può accedere alla copertura della palazzina uffici mediante una scala metallica.

L'esposizione dell'immobile è a nord-ovest. L'altezza interna è di mt. 2,70 per la parte uffici (con presenza di controsoffitto) e di mt. 3,00 per i locali di servizio.

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale. Non sono presenti

cantine, soffitte o altre pertinenze, se non quattro piccoli balconi posti negli angoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1987 al 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	29/12/1987	50838	15742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/01/1988		30
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	26/11/1997	80773	22537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/1997		12344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	01/12/1997	729	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Concessione Edilizia n. 13045 del 11/05/1979 e successive varianti

Sanatoria di opere edilizie n. 1472 del 26/09/1990 di cui al Condono edilizio L. 47/85, per modifiche effettuate in difformità alla Conc. Edil. 13045 del 11/05/1979

Concessione Edilizia n. 4734 del 10/01/1990 per costruzione di scala esterna e ascensore e modifiche interne.

Non è stato possibile reperire presso il Comune di Fabriano l'agibilità dell'immobile in questione, così come la Concessione Edilizia n. 13045 del 11/05/1979 e successive varianti (vedi comunicazione URP di Fabriano del 17/01/2025)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Data la mancanza degli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie non reperite, non è possibile accertare la conformità edilizia dello stato dei luoghi.

Relativamente agli impianti, questi si possono ritenere a norma con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "A" (Mapp. 613 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Dx, edificio A, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso ufficio con servizi igienici, ripostigli e locale C.T., attualmente affittato, posto al piano primo (sulla destra del pianerottolo di arrivo della scala), di un edificio costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B".

L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano.

Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano primo e ricopre la metà destra dell'intero piano primo, salendo le scale. Esso confina a sud-ovest e nord-ovest con affaccio su spazio corte pertinenziale del mapp. 296 del foglio 98, a sud-est e nord-est con stessa proprietà subb. 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	185,00 mq	204,00 mq	1	204,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				204,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	613	18		A10	2	10	204 mq	1497,73 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore esterno all'edificio. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infiltra sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua.

Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi in cemento armato.

In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne.

Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infiltra sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di una palazzina che comprende altre U.I. Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dal vano scala ed ascensore condominiali che collegano tutti i piani della palazzina. Inoltre è presente una corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "A" che perimetra su tre lati (fronte, lato destro e sinistro) l'edificio stesso, contraddistinta con il mappale 296.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul posto la parte della corte comune pertinenziale (mapp. 296) posta lungo tutto il lato nord-est dell'edificio "A" (mapp. 613), viene utilizzata come strada di accesso a servizio sia delle U.I. comprese nell'edificio che hanno ingresso da questo lato, sia ai parcheggi pertinenziale dell'edificio "A", sia infine a servizio di un opificio di altra proprietà posto su lotto confinante dal quale si accede tramite un cancello

carrabile.

Si ravvisa pertanto la presenza di una eventuale servitù di passaggio su tale porzione della particella n. 296 a favore dell'opificio confinante e contro la particella 296 di proprietà della ditta debitrice.

Di tale eventuale servitù il sottoscritto CTU non ha potuto reperire riferimento nei titoli di provenienza e/o informazioni dalla parte debitrice e dovrà essere quindi oggetto di eventuale verifica presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona.

Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito ad ufficio fa parte di una palazzina costituita da struttura portante in cemento armato, con fondazioni, pilastri e travi, e solai di copertura e di calpestio in latero-cemento. La copertura è piana non calpestabile.

Le pareti esterne sono in muratura.

Internamente all'immobile oggetto di pignoramento, sono presenti spazi accessori ad uso servizi igienici con antibagno, delimitati da pareti in blocchi forati posti in costa intonacati e tinteggiati e debitamente rivestiti.

Gli spazi ad uso ufficio hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile. La pavimentazione è costituita da lastre in granito mentre nei locali servizi, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Tali spazi ad uso ufficio sono delimitati da pareti divisorie attrezzate.

Sono presenti i seguenti impianti:

- elettrico, con impianto sottotraccia per i locali servizi, ed esterni (canalette, scatole prese ed interruttori) per la parte ad ufficio, con quadri termici ed interruttori differenziali
- idrico sanitario: presenza di acqua fredda e produzione di acqua calda sanitaria
- termico: presenza di caldaia a metano all'interno del locale antibagno C.T., con impianto di distribuzione in rame e masse radianti in alluminio. Non è presente l'impianto di climatizzazione/raffrescamento.
- scarico: è presente l'impianto di scarico con allaccio alla conduttura pubblica

Gli infissi sono in alluminio con vetro doppio del tipo basculanti, con serrandine interne oscuranti alla veneziana

Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infila sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

L'esposizione dell'immobile è a nord-ovest. L'altezza interna è di mt. 2,70.

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale. Non sono presenti cantine, soffitte o altre pertinenze, se non quattro piccoli balconi posti negli angoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/02/2024
- Scadenza contratto: 31/01/2030

Canone mensile: € 500,00

Locazione mensile € 500,00 + IVA € 110,00 = € 610,00
Opponibilità ai sensi della clausola 4) comma 2 del contratto

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1987 al 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	29/12/1987	50838	15742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/01/1988		30
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1997	**** Omissis ****	FABRIANO	14/01/1987	22	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	26/11/1997	80773	22537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/1997		12344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	01/12/1997	729	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Concessione Edilizia n. 13045 del 11/05/1979 e successive varianti Sanatoria di opere edilizie n. 1472 del 26/09/1990 di cui al Condono edilizio L. 47/85, per modifiche effettuate in difformità alla Conc. Edil. 13045 del 11/05/1979

Concessione Edilizia n. 4734 del 10/01/1990 per costruzione di scala esterna e ascensore e modifiche interne.

Concessione Edilizia n. 4337 del 09/04/1997 per sdoppiamento di U.I. al piano primo.

Successiva variante DIA 17534 del 07/07/1997 (distribuzione interna)

Agibilità n. 4003 - prot. 19483 del 13/08/1997

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie. Relativamente agli impianti, questi si possono ritenere a norma con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "A" (Mapp. 613 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Sx, edificio A, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso ufficio con servizi igienici, ripostigli e locale C.T., attualmente affittato, posto al piano primo (sulla sinistra del pianerottolo di arrivo della scala), di un edificio costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B".

L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano.

Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano primo e ricopre la metà sinistra dell'intero piano primo, salendo le scale. Esso confina a nord-ovest e nord-est con affaccio su spazio corte pertinenziale del mapp. 296 del foglio 98, a sud-est e sud-ovest con stessa proprietà subb. 18.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	185,00 mq	198,00 mq	1	198,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				198,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	613	19		A10	2	10	198 mq	1497,73 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è internamente suddiviso in vani ufficio mediante pareti attrezzate appoggiate a terra. Tale suddivisione non viene riportata nella planimetria catastale.

Si segnala che la visura catastale riporta 10 vani catastali in quanto nella denuncia di accatastamento del tempo

era stata comunque operata la suddivisione in vani ed erano stati validati dall'ufficio.
Si ritiene comunque la non conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.
Necessita quindi di aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione e sanatoria edilizia
Tale variazione catastale comporta spese tecniche pari ad € 1.000,00 comprese spese vive di diritti catastali.

PRECISAZIONI

Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore esterno all'edificio. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infila sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.
Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua.
Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi in cemento armato.
In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne.
Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infila sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di una palazzina che comprende altre U.I. Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dal vano scala ed ascensore condominiali che collegano tutti i piani della palazzina.

Inoltre è presente una corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "A" che perimetra su tre lati (fronte, lato destro e sinistro) l'edificio stesso, contraddistinta con il mappale 296.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul posto la parte della corte comune pertinenziale (mapp. 296) posta lungo tutto il lato nord-est dell'edificio "A" (mapp. 613), viene utilizzata come strada di accesso a servizio sia delle U.I. comprese nell'edificio che hanno ingresso da questo lato, sia ai parcheggi pertinenziale dell'edificio "A", sia infine a servizio di un opificio di altra proprietà posto su lotto confinante dal quale si accede tramite un cancello carrabile.

Si ravvisa pertanto la presenza di una eventuale servitù di passaggio su tale porzione della particella n. 296 a favore dell'opificio confinante e contro la particella 296 di proprietà della ditta debitrice.

Di tale eventuale servitù il sottoscritto CTU non ha potuto reperire riferimento nei titoli di provenienza e/o informazioni dalla parte debitrice e dovrà essere quindi oggetto di eventuale verifica presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona.

Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito ad ufficio fa parte di una palazzina costituita da struttura portante in cemento armato, con fondazioni, pilastri e travi, e solai di copertura e di calpestio in latero-cemento. La copertura è piana non calpestabile.

Le pareti esterne sono in muratura.

Internamente all'immobile oggetto di pignoramento, sono presenti spazi ufficio e spazi accessori ad uso servizi igienici con antibagno, delimitati da pareti in blocchi forati posti in costa intonacati e tinteggiati e debitamente rivestiti.

Gli spazi ad uso ufficio hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile. La pavimentazione è costituita da lastre in granito mentre nei locali servizi, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Gli uffici sono delimitati da pareti divisorie attrezzate.

Sono presenti i seguenti impianti:

- elettrico, con impianto sottotraccia per i locali servizi, ed esterni (canalette, scatole prese ed interruttori) per la parte ad ufficio, con quadri termici ed interruttori differenziali
- idrico sanitario: presenza di acqua fredda e produzione di acqua calda sanitaria
- termico: presenza di caldaia a metano all'interno del locale rip., con impianto di distribuzione in rame e masse radianti in alluminio nei soli servizi igienici, mentre negli spazi uffici sono presenti ventilconvettori. E' presente l'impianto di climatizzazione/raffrescamento con split interni e macchina inverter esterna.
- scarico: è presente l'impianto di scarico con allaccio alla conduttura pubblica

Gli infissi sono in alluminio con vetro doppio del tipo basculanti, con serrandine interne oscuranti alla veneziana

Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infila sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

L'esposizione dell'immobile è a nord-est. L'altezza interna è di mt. 2,70.

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale. Non sono presenti cantine, soffitte o altre pertinenze, se non quattro piccoli balconi posti negli angoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/05/2014

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.424,64

Locazione mensile € 2.424,64 + IVA € 533,42 = € 2.958,06

Durata contratto 6+6 rinnovabili

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1987 al 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	29/12/1987	50838	15742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/01/1988		30
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1997	**** Omissis ****	FABRIANO	14/01/1987	22	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	26/11/1997	80773	22537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/1997		12344
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	01/12/1997	729	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Concessione Edilizia n. 13045 del 11/05/1979 e successive varianti Sanatoria di opere edilizie n. 1472 del 26/09/1990 di cui al Condono edilizio L. 47/85, per modifiche effettuate in difformità alla Conc. Edil. 13045 del 11/05/1979

Concessione Edilizia n. 4734 del 10/01/1990 per costruzione di scala esterna e ascensore e modifiche interne.

Concessione Edilizia n. 4337 del 09/04/1997 per sdoppiamento di U.I. al piano primo.

Agibilità n. 4003 - prot. 19483 del 13/08/1997

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

L'immobile è internamente suddiviso in vani ufficio mediante pareti attrezzate appoggiate a terra. Tale suddivisione non viene riportata nella planimetria di progetto allegata ai titoli di cui sopra.

Pertanto si ritiene la non conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto legittimate.

E' possibile sanare la mancata conformità mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 e successivo aggiornamento catastale.

Le spese tecniche per la pratica edilizia di sanatoria saranno pari ad e 3.000,00 compresa sanzione amministrativa per sanatoria di € 1.000,00 a cui va aggiunta IVA + accessori per un importo totale di € 3.660,00.

Relativamente agli impianti, questi si possono ritenere a norma con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "A" (Mapp. 613 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile destinato a negozio con presenza di servizio igienico, attualmente sfritto e provvisoriamente destinato ad archivio del debitore in accordo con il custode giudiziario, posto al piano terra di un edificio costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B".

L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano.

Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra. Esso confina a nord-ovest e nord-est con spazio su corte pertinenziale del mapp. 296 del foglio 98, a sud-est e sud-ovest con stessa proprietà subb. 27-28.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	70,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	613	24		C1	5	67	72 mq	619,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente all'interno del locale è presente un piccolo vano ad uso ufficio di circa mq. 10 costituito da pareti divisorie mobili, il quale non è riportato in planimetria catastale.

Si segnala quindi la non corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi

Necessita quindi di aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione e sanatoria edilizia
Tale variazione catastale comporta spese tecniche pari ad € 1.000,00 comprese spese vive di diritti catastali.

PRECISAZIONI

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua.

Si sono notate risalite di umidità in alcuni punti alla base delle pareti.

Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi in cemento armato.

In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne.

In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di una palazzina che comprende altre U.I. Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "A" che perimetra su tre lati (fronte, lato destro e sinistro) l'edificio stesso, contraddistinta con il mappale 296.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul posto la parte della corte comune pertinenziale (mapp. 296) posta lungo tutto il lato nord-est dell'edificio "A" (mapp. 613), viene utilizzata come strada di accesso a servizio sia delle U.I. comprese nell'edificio che hanno ingresso da questo lato, sia ai parcheggi pertinenziale dell'edificio "A", sia infine a servizio di un opificio di altra proprietà posto su lotto confinante dal quale si accede tramite un cancello carrabile.

Si ravvisa pertanto la presenza di una eventuale servitù di passaggio su tale porzione della particella n. 296 a favore dell'opificio confinante e contro la particella 296 di proprietà della ditta debitrice.

Di tale eventuale servitù il sottoscritto CTU non ha potuto reperire riferimento nei titoli di provenienza e/o informazioni dalla parte debitrice e dovrà essere quindi oggetto di eventuale verifica presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona.

Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito a negozio fa parte di una palazzina costituita da struttura portante in cemento armato, con fondazioni, pilastri e travi, e solai di copertura e di calpestio in latero-cemento. La copertura è piana non calpestabile.

Le pareti esterne sono in muratura.

Internamente all'immobile oggetto di pignoramento, sono presenti spazi accessori ad uso servizio igienico con antibagno e ripostiglio, delimitati da pareti in blocchi forati posti in costa intonacati e tinteggiati e debitamente rivestiti.

Gli spazi ad uso negozio comprendono un vano utilizzato quale ufficio delimitato con pareti divisorie mobili. Le pareti e soffitti sono intonacate e tinteggiate al civile. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura.

Sono presenti i seguenti impianti:

- elettrico, con impianto sottotraccia per i locali servizi, ed esterni (canalette, scatole prese ed interruttori) per la parte a negozio, con quadri termici ed interruttori differenziali
- idrico sanitario: presenza di acqua fredda e produzione di acqua mediante boiler elettrico.
- termico: E' presente l'impianto di climatizzazione/raffrescamento con split interni e macchina inverter esterna.

- scarico: è presente l'impianto di scarico con allaccio alla conduttura pubblica

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro semplice.

L'esposizione dell'immobile è a nord-est. L'altezza interna è di mt. 2,95.

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale. Non sono presenti cantine, soffitte o altre pertinenze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1987 al 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO	29/12/1987	50838	15742

		FALSINI		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		ANCONA	04/01/1988	30
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 26/11/1997	**** Omissis ****	FABRIANO	14/01/1987	22
		compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	26/11/1997	80773 22537
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		ANCONA	01/12/1997	12344
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		FABRIANO	01/12/1997	729 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed

artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Concessione Edilizia n. 13045 del 11/05/1979 e successive varianti Sanatoria di opere edilizie n. 1472 del 26/09/1990 di cui al Condono edilizio L. 47/85, per modifiche effettuate in difformità alla Conc. Edil. 13045 del 11/05/1979

Concessione Edilizia n. 22739 del 07/11/1995 per frazionamento di U.I. al piano terra.

Abitabilità n. 3742 - prot. 922 del 08/02/1996.

DIA n. prot. n. 12167 del 18/03/2005 per frazionamento di U.I. al piano terra.

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.

Attualmente all'interno del locale è presente un piccolo vano ad uso ufficio di circa mq. 10 costituito da pareti divisorie mobili, il quale non è riportato nelle planimetrie di progetto allegate ai titoli abilitativi di cui sopra.

Si segnala quindi la non conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto legittimate.

E' possibile sanare la mancata conformità mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 e successivo aggiornamento catastale.

Le spese tecniche per la pratica edilizia di sanatoria saranno pari ad € 3.000,00 compresa sanzione amministrativa per sanatoria di € 1.000,00.

Relativamente agli impianti, questi si possono ritenere a norma con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "A" (Mapp. 613 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile destinato ad uso opificio (categoria catastale D7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), suddiviso in due unità autonome non comunicanti, l'una delle quali è dotata di servizi igienici, e con annessa ex cabina ENEL esterna.

Tale immobile è costituito da porzione del fabbricato denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" che fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B".

L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano.

Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

La presente porzione immobiliare oggetto di stima è suddivisa in due singole porzioni autonome non comunicanti, di uguali superfici, attualmente utilizzate come di seguito indicato:

- porzione nord: deposito/archivio materiale cartaceo, con presenza di servizi igienici con antibagno e locale CED (centro elaborazione dati), condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile uffici di cui al lotto 3 della presente perizia. A tale porzione è annesso il locale ex cabina ENEL posta all'esterno ed ore in parte utilizzata come valo contatori elettrici dell'immobile.

- porzione sud: in parte utilizzato come deposito materiale di vendita/market condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile supermarket facente parte dell'edificio "B" di cui al Lotto di vendita 12 (mapp. 384, sub. 14, foglio 98), ed in parte detenuto dalla ditta debitrice. Le due parti sono fisicamente divise sul posto mediante una parete divisoria con varco comunicante.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra. Esso confina a nord-ovest con immobile sub. 28 stessa proprietà, a sud. est con immobile altra proprietà mapp. 613, sugli altri due lati con spazio su corte pertinenziale del mapp. 296.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1400,00 mq	1432,00 mq	1	1432,00 mq	6,30 m	1
Totale superficie convenzionale:				1432,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1432,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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

98	613	25		D7		5257,24 €	T	
----	-----	----	--	----	--	--------------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente all'interno della porzione nord-ovest occupata dalla ditta affittuaria di cui al lotto 3, è presente un piccolo vano tecnico ad uso CED - centro elaborazione dati, di circa mq. 38, il quale non è riportato in planimetria catastale.

Inoltre è presente una parete divisoria con porta, che delimita la zona est.

Si segnala quindi la non corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi

Necessita quindi di aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione e sanatoria edilizia

Tale variazione catastale comporta spese tecniche pari ad € 1.000,00 comprese spese vive di diritti catastali.

PRECISAZIONI

Si precisa che il presente immobile oggetto di stima è suddivisa in due singole porzioni autonome non comunicanti, di uguali superfici, attualmente utilizzate come di seguito indicato:

- porzione nord: deposito/archivio materiale cartaceo, con presenza di servizi igienici con antibagno e locale CED (centro elaborazione dati), condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile uffici di cui al lotto 3 della presente perizia. A tale porzione è annesso il locale ex cabina ENEL posta all'esterno ed ore in parte utilizzata come valo contatori elettrici dell'immobile.

- porzione sud: in parte utilizzato come deposito materiale di vendita/market condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile supermarket facente parte dell'edificio "B" di cui al Lotto di vendita 12 (mapp. 384, sub. 14, foglio 98), ed in parte detenuto dalla ditta debitrice. Le due parti sono fisicamente divise sul posto mediante una parete divisoria con varco comunicante.

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua.

Si sono notate risalite di umidità in alcuni punti alla base delle pareti e dei pilastri.

Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un edificio che comprende altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "A" che perimetra su tre lati (fronte, lato destro e sinistro) l'edificio stesso, contraddistinta con il mappale 296.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul posto la parte della corte comune pertinenziale (mapp. 296) posta lungo tutto il lato nord-est dell'edificio "A" (mapp. 613), viene utilizzata come strada di accesso a servizio sia delle U.I. comprese nell'edificio che hanno ingresso da questo lato, sia ai parcheggi pertinenziale dell'edificio "A", sia infine a servizio di un opificio di altra proprietà posto su lotto confinante dal quale si accede tramite un cancello carrabile.

Si ravvisa pertanto la presenza di una eventuale servitù di passaggio su tale porzione della particella n. 296 a favore dell'opificio confinante e contro la particella 296 di proprietà della ditta debitrice.

Di tale eventuale servitù il sottoscritto CTU non ha potuto reperire riferimento nei titoli di provenienza e/o informazioni dalla parte debitrice e dovrà essere quindi oggetto di eventuale verifica presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona.

Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito ad opificio è costituito da struttura portante e fondazioni in cemento armato. Le pareti che danno all'esterno sono costituite da pannellature prefabbricate così come le travi di copertura e la copertura stessa, a falde, dotata di cupolini che permettono l'illuminazione. La parete divisoria interna che suddivide l'immobile in due porzioni, è costituita da blocchi forati in cemento non intonacati ma tinteggiati. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. La pavimentazione interna è costituita da massetto in cemento industriale. Nei servizi igienici la pavimentazione ed il rivestimento sono realizzati in piastrelle di monocottura; le pareti sono in muratura intonacate e tinteggiate al civile.

Sono presenti i seguenti impianti:

- elettrico, con impianto sottotraccia per i locali servizi igienici, ed esterni a vista (canalette, scatole prese ed interruttori) per le parti opificio, con quadri termici ed interruttori differenziali
- idrico sanitario: presenza di acqua fredda. Non è presente la caldaia o boiler elettrico per la produzione di acqua calda.
- termico: E' presente un impianto di climatizzazione/ventilazione non funzionante. Non sono presenti altri impianti di riscaldamento. Nei locali servizi non è presente l'impianto di riscaldamento
- scarico: è presente l'impianto di scarico con allaccio alla conduttura pubblica

Gli infissi sono in ferro con vetro semplice. I portoni carrabili di accesso sono in ferro.

L'esposizione dell'immobile è a sud-est. L'altezza interna è di mt. 6,30.

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale. Non sono presenti cantine, soffitte o altre pertinenze, salvo la presenza di un vano ex cabina ENEL dismessa ora adibita in parte a vano contatori e quadri elettrici.

La cabina ex ENEL è realizzata con struttura di fondazione e portante in c.a., con pareti in laterizio intonacate e tinteggiate e solaio piano il latero-cemento. Le porte di accesso sono metalliche ad ante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

La porzione nord dell'immobile ad uso deposito/archivio materiale cartaceo, con presenza di servizi igienici con antibagno e locale CED (centro elaborazione dati), è condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile uffici di cui al lotto 3 della presente perizia. A tale porzione è annesso il locale ex cabina ENEL posta all'esterno ed ore in parte utilizzata come vano contatori elettrici dell'immobile.

Per quanto riguarda data del contratto di affitto, registrazione, ecc. si rimanda alla sezione di cui al lotto 3.

La porzione sud dell'immobile, è in parte condotto in affitto come deposito materiale di vendita/market dalla ditta che occupa l'immobile supermarket facente parte dell'edificio "B" - Lotto di vendita 12 (mapp. 384, sub. 14, foglio 98).

Data del contratto di affitto/registrazione: 01/10/2019

Scadenza: 30/09/2020 rinnovato in mancanza di disdetta

Canone affitto mensile: € 350,00 + IVA € 77,00 = € 427,00

Contratto opponibile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1987 al 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	29/12/1987	50838	15742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/01/1988		30
		Registrazione			
Dal 26/11/1997	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	14/01/1987	22	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	26/11/1997	80773	22537

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ANCONA	01/12/1997		12344
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FABRIANO	01/12/1997	729	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Concessione Edilizia n. 13045 del 11/05/1979 e successive varianti
DIA n. 38432 del 14/08/2007 per cambio destinazione d'uso, opere interne e servizi igienici;
DIA in variante n. 8443 del 20/02/2008
DIA in variante n. 32227 del 23/06/2010
SCIA n. 44642 del 19/09/2013 per completamento lavori non ultimati di cui ai titoli abilitativi precenti;
Certificato di AGIBILITA' n. 14 rilasciato dal Comune di Fabiano in data 25/02/2014.

Per la cabina esterna ex ENEL:
Conc. Edil. 16455 del 02/12/1991
Conc. Edil. in variante n. 15607 del 16/09/1992

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.

Nella porzione di immobile lato nord-ovest occupata dalla ditta affittuaria di cui al lotto 3, è attualmente presente un vano ad uso ufficio di circa mq. 38 adibito a centro elaborazione dati, il quale non è riportato nelle planimetrie di progetto allegate ai titoli abilitativi di cui sopra.

E' presente inoltre una parete divisoria interna, con porta, che suddivide la porzione immobiliare.

Si segnala quindi la non conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto legittimate.

E' possibile sanare la mancata conformità mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 e successivo aggiornamento catastale.

Le spese tecniche per la pratica edilizia di sanatoria saranno pari ad € 3.000,00 compresa sanzione amministrativa per sanatoria di € 1.000,00.

Relativamente agli impianti, questi si possono ritenere a norma con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "A" (Mapp. 613 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.



Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile destinato ad ufficio con locali a servizio igienico, attualmente sfitto, a disposizione della procedura, posto al piano terra di un edificio costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B".

L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano.

Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra. Esso confina a nord-ovest con spazio su corte pertinenziale del mapp. 296 del foglio 98, a sud-est e sud-ovest con sub. 28, a nord-est con sub. 24, questi ultimi subb. aventi stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	76,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				98,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	98	613	27		A10	3	5	103 mq	877,98 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua.

Si sono notate risalite di umidità in alcuni punti alla base delle pareti.

Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi in cemento armato.

In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne.

In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di una palazzina che comprende altre U.I. Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "A" che perimetra su tre lati (fronte, lato destro e sinistro) l'edificio stesso contraddistinto con il mappale 296.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul posto la parte della corte comune pertinenziale (mapp. 296) posta lungo tutto il lato nord-est dell'edificio "A" (mapp. 613), viene utilizzata come strada di accesso a servizio sia delle U.I. comprese nell'edificio che hanno ingresso da questo lato, sia ai parcheggi pertinenziale dell'edificio "A", sia infine a servizio di un opificio di altra proprietà posto su lotto confinante dal quale si accede tramite un cancello carrabile.

Si ravvisa pertanto la presenza di una eventuale servitù di passaggio su tale porzione della particella n. 296 a favore dell'opificio confinante e contro la particella 296 di proprietà della ditta debitrice.

Di tale eventuale servitù il sottoscritto CTU non ha potuto reperire riferimento nei titoli di provenienza e/o informazioni dalla parte debitrice e dovrà essere quindi oggetto di eventuale verifica presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona.

Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito ad ufficio fa parte di una palazzina costituita da struttura portante in cemento armato, con fondazioni, pilastri e travi, e solai di copertura e di calpestio in latero-cemento. La copertura è piana non calpestabile.

Le pareti esterne sono in muratura.

Internamente all'immobile oggetto di pignoramento, sono presenti spazi accessori ad uso servizio igienico senza antibagno e ripostiglio/locale tecnico, delimitati da pareti in muratura intonacati e tinteggiati.

Le pareti e soffitti sono intonacate e tinteggiate al civile. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. Le pareti del servizio igienico non sono dotate di rivestimento.

Sono presenti i seguenti impianti:

- elettrico, con impianto esterni a vista (canalette, scatole prese ed interruttori), con quadri termici ed interruttori differenziali

- idrico sanitario: presenza di acqua fredda. Non è presente l'acqua calda sanitaria.

- termico: E' presente l'impianto di climatizzazione/raffrescamento con split interni e macchina inverter esterna. Non è presente la caldaia a metano. Nei locali servizi non è presente l'impianto di riscaldamento

- scarico: è presente l'impianto di scarico con allaccio alla conduttura pubblica

E' presente una ampia vetrina con porta di ingresso in alluminio anodizzato con vetro semplice.

L'esposizione dell'immobile è a nord-ovest. L'altezza interna è di mt. 3,00.

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale. Non sono presenti cantine, soffitte o altre pertinenze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1987 al 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	29/12/1987	50838	15742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/01/1988		30
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	14/01/1987	22	

Dal 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	26/11/1997	80773	22537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/1997		12344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	01/12/1997	729	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
 Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
 Quota: 1/1
 Importo: € 9.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 4.500.000,00
 Rogante: FALSINI ENRICO
 Data: 14/05/2008
 N° repertorio: 107987
 N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
 Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Concessione Edilizia n. 13045 del 11/05/1979 e successive varianti
Sanatoria di opere edilizie n. 1472 del 26/09/1990 di cui al Condono edilizio L. 47/85, per modifiche effettuate in difformità alla Conc. Edil. 13045 del 11/05/1979

Concessione Edilizia n. 22739 del 07/11/1995 per frazionamento di U.I. al piano terra.

Abitabilità n. 3742 - prot. 922 del 08/02/1996.

DIA n. prot. n. 12167 del 18/03/2005 per frazionamento di U.I. al piano terra.

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.

Relativamente agli impianti, questi si possono ritenere a norma con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "A" (Mapp. 613 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a supermercato **** Omissis **** (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da varie aree al suo interno: spazi vendita, laboratori per trasformazione prodotti, magazzini scorte ecc, servizi igienici, spogliatoi, più locali caldaie e lavorazione prodotti costruito sul lato est dell'edificio.

Tale immobile è costituito da porzione del fabbricato principale denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" che fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B".

L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano.

Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra. Esso confina a nord-ovest, nord-est e sud-ovest con spazio su corte pertinenziale del mapp. 296. Sul lato nord-ovest con immobili subb. 24-27 stessa proprietà; a sud-est con sub. 25 stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	1600,00 mq	1616,00 mq	1	1616,00 mq	3,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				1616,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1616,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	98	613	28		D8				14020,82 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile supermercato, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua.

Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato.

Si sono notate parti del cornicione in c.a. distaccate e crollate che possono costituire pericolo per gli avventori dell'immobile. Necessitano opere di ripristino e messa in sicurezza. Di tale situazione si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un edificio che comprende altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "A" che perimetra su tre lati (fronte, lato destro e sinistro) l'edificio stesso, contraddistinto con il mappale 296.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che sul posto la parte della corte comune pertinenziale (mapp. 296) posta lungo tutto il lato nord-est dell'edificio "A" (mapp. 613), viene utilizzata come strada di accesso a servizio sia delle U.I. comprese nell'edificio che hanno ingresso da questo lato, sia ai parcheggi pertinenziale dell'edificio "A", sia infine a servizio di un opificio di altra proprietà posto su lotto confinante dal quale si accede tramite un cancello carrabile.

Si ravvisa pertanto la presenza di una eventuale servitù di passaggio su tale porzione della particella n. 296 a favore dell'opificio confinante e contro la particella 296 di proprietà della ditta debitrice.

Di tale eventuale servitù il sottoscritto CTU non ha potuto reperire riferimento nei titoli di provenienza e/o informazioni dalla parte debitrice e dovrà essere quindi oggetto di eventuale verifica presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona.

Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito a supermercato è parte di un capannone costituito da struttura portante e fondazioni in cemento armato. Le pareti che danno all'esterno sono costituite da pannellature prefabbricate così come le travi di copertura e la copertura stessa, a falde. Le pareti divisorie interne sono in muratura debitamente intonacate e tinteggiate. Esternamente le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche. È presente controsoffittura interna in cartongesso. Nei servizi igienici la pavimentazione ed il rivestimento sono realizzati in piastrelle di monocottura; anche le zone di lavorazione/trasformazione prodotti alimentari sono dotate di rivestimento. Le porte interne sono in legno.

Sono presenti i seguenti impianti:

- elettrico, con impianto sottotraccia per i locali servizi igienici, ripostigli e spogliatoi, ed esterni a vista (canalette, scatole prese ed interruttori, quadri, ecc.) per le parti supermercato, trasformazione prodotti, magazzino.
- idrico sanitario: presenza di acqua calda e fredda.
- termico: È presente un impianto di climatizzazione estiva invernale e ventilazione/ricambio, con split interni e macchina inverter;
- impianto antincendio;
- scarico: è presente l'impianto di scarico con allaccio alla conduttura pubblica

Gli infissi di finestre e vetrine sono in alluminio anodizzato.

L'esposizione dell'immobile è in parte a sud-ovest ed in parte a nord-est.

L'altezza utile interna della zona vendita ed al locale disbrigo/magazzino è di mt. 3,50. Nei locali lavorazione/trasformazione l'altezza è di mt. 3,60; nei servizi igienici e spogliatoi l'altezza varia da mt. 2,50 a mt. 2,70. Nell'archivio l'altezza è di mt. 2,45.

Tutte le altezze sono riferite al controsoffitto.

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/07/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 10.000,00

Locazione mensile € 10.000 + IVA € 2.200,00 = € 12.200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1987 al 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	29/12/1987	50838	15742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/01/1988		30
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	26/11/1997	80773	22537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	01/12/1997		12344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	01/12/1997	729	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Concessione Edilizia n. 13045 del 11/05/1979 e successive varianti

DIA n. 38432 del 14/08/2007 per cambio destinazione d'uso, opere interne e servizi igienici;

DIA in variante n. 8443 del 20/02/2008

DIA in variante n. 32227 del 23/06/2010

SCIA 24267 del 22/07/2020 per ristrutturazione locali **** Omissis ****

Attestazione di AGIBILITA' del 28/09/2020

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione energetica dell'immobile al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto. Per la redazione del nuovo APE è stato richiesto più volte al conduttore dell'immobile (che ha installato gli impianti) ed anche al proprietario debitore eseguito, il libretto della caldaia/generatore necessario per la redazione dell'attestato, ma purtroppo ad oggi senza esito.

Pertanto l'APE potrà essere redatto non appena in possesso della documentazione di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "A" (Mapp. 613 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso ufficio posto al piano primo, con annessi accessori al piano terra e con scala interna di collegamento tra i due piani, avente accesso autonomo dalla corte pertinenziale comune.

L'immobile fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A".

L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra e primo. Confina a sud-est con spazio corte pertinenziale sub. 1; sugli altri lati confina con subb. 16-17-18 della stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	152,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	2,85 m	T-1
Locale di deposito	132,00 mq	139,00 mq	0,50	69,50 mq	2,85 m	1
Locale di deposito	87,00 mq	89,00 mq	0,50	44,50 mq	3,57 m	T
Totale superficie convenzionale:				284,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				284,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	98	384	8		A10	6	9,5	230 mq	2698,49 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale planimetria catastale presente agli atti redatta in data 24/12/2003 mostra l'immobile in questione composto da un ingresso autonomo posto al piano terra costituito da un vano disimpegno con scala, che sulla destra permette l'accesso a degli spazi accessori destinati a deposito al piano terra, mentre con la scala si accede al piano primo dove sulla destra del pianerottolo di arrivo si trovano gli spazi ad uso ufficio e sulla sinistra spazio accessorio ad uso deposito.

A seguito di sopralluogo sul posto si sono notate delle difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie. In particolare:

- lo spazio a deposito al piano terra è stato suddiviso in due locali sempre ad uso deposito;
- gli spazi ad uso ufficio al piano primo sono stati leggermente modificati nella distribuzione interna e ne è stata modificata la destinazione d'uso in abitazione;
- lo spazio a deposito al piano primo è stato modificato con diminuzione della sua superficie a vantaggio dell'U.I. abitativa confinante e sono stati realizzati dei divisori interni al fine del cambio della destinazione d'uso in abitazione.

A seguito di quanto sopra si evidenziano delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Poiché tali difformità sono in parte sanabili ed in parte no (vedi sezione regolarità edilizia), l'aggiornamento delle planimetrie potrà avvenire solo a seguito di sanatoria edilizia e ripristino dei luoghi allo stato urbanistico legittimato.

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue.

Uno dei due locali deposito al piano terra viene attualmente utilizzato quale vano contatori ed inverter degli impianti fotovoltaici installati sulla copertura dell'edificio "B" nel quale è compreso il presente immobile oggetto di stima.

Gli impianti fotovoltaici in questione sono due e non sono oggetto di pignoramento.

In particolare, un impianto risulta di proprietà della ditta debitrice mentre l'altro è gestito da altra società.

Allo stato attuale quindi è presente una servitù a favore dei proprietari degli impianti fotovoltaici non pignorati (ditta debitrice ed altra società) i quali dispongono del locale deposito al piano terra (pignorato) quale locale tecnico a servizio degli impianti stessi.

Tale servitù pertanto dovrà essere costituita e garantita nel caso della vendita all'asta dell'immobile in questione.

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati altri patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua.

Esternamente, l'edificio che comprende l'immobile in questione si presenta intonacato e tinteggiato.

In generale l'immobile in questione non necessita di particolari opere di manutenzione sia interna che esterna.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, denominato nella presente perizia come edificio "B", che comprende anche altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "B" che lo perimetra su tutti i lati, contraddistinta con il sub. 1.

La corte comune è adibita a spazi parcheggio e manovra a servizio degli avventori delle U.I. comprese nell'edificio "B"

Si precisa che la corte comune sub. 1, dal punto di vista catastale, non perimetra totalmente l'edificio in quanto una porzione, e precisamente quella posta nell'angolo nord-est, ricade nel mapp. 570 non oggetto di pignoramento. Sul posto è presente una cancellata in legno che va dall'angolo nord-ovest del capannone al confine di proprietà, che evita il circolare delle vetture intorno al capannone. Tale particella mapp. 570 è di proprietà autonoma di un intestatario/socio della ditta debitrice esecutata.

Si fa notare inoltre che una parte della corte comune, e precisamente tutta la porzione sud-est, è destinata a verde e sistemata a giardino con presenza di siepi, alberi di alto e basso fusto, prato ed una piccola fontana, e si presenta ben mantenuta.

L'intera area verde di circa mq. 1.500 è totalmente recintata ed è dotata di un cancello carrabile con accesso dalla corte pertinenziale dell'edificio; essa è gestita e mantenuta dalla ditta esecutata che ne detiene il possesso. L'area non è fruibile a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa quanto segue.

Uno dei due locali deposito al piano terra viene attualmente utilizzato quale vano contatori ed inverter degli impianti fotovoltaici installati sulla copertura dell'edificio "B" nel quale è compreso il presente immobile oggetto di stima.

Gli impianti fotovoltaici in questione sono due e non sono oggetto di pignoramento.

In particolare un impianto risulta di proprietà della ditta debitrice mentre l'altro è gestito da altra società.

Allo stato attuale quindi è presente una servitù a favore dei proprietari degli impianti fotovoltaici non pignorati (ditta debitrice ed altra società) i quali dispongono del locale deposito al piano terra (pignorato) quale locale tecnico a servizio degli impianti stessi.

Tale servitù pertanto dovrà essere costituita e garantita nel caso della vendita all'asta dell'immobile in questione.

Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito ad ufficio fa parte di un più ampio edificio a destinazione promiscua costituito da struttura portante in cemento armato prefabbricato, con fondazioni, pilastri e travi, e solai di calpestio e di copertura in latero-cemento. La copertura è piana. Le pareti di tombagno sono in pannellature prefabbricate con finitura esterna rustica.

Nel complesso l'immobile appare in buone condizioni di conservazione e non necessitano opere di manutenzione.

Internamente l'immobile è suddiviso nei seguenti spazi:

- Spazio di ingresso e vano scala: rifinito interne al civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimentazione in granito per il vano di ingresso ed il rivestimento di scalini, pianerottoli e battiscopa. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia. La vetrina con porta di ingresso è costituita da infisso in alluminio con specchiature in vetro.
- lo spazio a deposito al piano terra è suddiviso in due locali: quello destinato a locale inverter, contatori e quadri elettrici si presenta con finiture al civile, inonacato e tinteggiato; pavimentazione in piastrelle di marmo trani; porte in legno tamburate; infissi in alluminio anodizzato. Altezza interna mt. 3,57. E' presente l'impianto elettrico realizzato con canalette e scatole in PVC a vista esterne alla muratura, con punti luce, punti prese e di comando, quadri elettrici. Non è presente l'impianto di riscaldamento e quello idrico. L'altro spazio destinato a deposito è intonacato ma non tinteggiato; la pavimentazione è in massetto di cemento; l'impianto elettrico è realizzato con canalette e scatole in PVC a vista esterne alla muratura, con punti luce, punti prese e di comando, quadri elettrici. Non è presente l'impianto di riscaldamento e quello idrico. L'altezza interna è di mt. 3,66.
- lo spazio uffici, attualmente adibito ad appartamento, posto al piano primo a destra del pianerottolo di arrivo, è rifinito al civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimentazioni in granito; battiscopa in granito e legno; porte interne in legno tamburate; finestre in alluminio anodizzato con vetri semidoppi. L'altezza interna è di mt. 2,85. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico. E' presente l'impianto citofonico. L'impianto termico è costituito da caldaia murale a metano e masse radianti in alluminio. E' presente l'impianto di climatizzazione con split interni e macchina inverter esterna. L'impianto idrico è funzionante per acqua fredda e calda sanitaria.
- lo spazio a deposito, attualmente adibito ad appartamento, posto al piano primo a sinistra del pianerottolo di arrivo, è rifinito al civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimentazioni in granito; battiscopa in granito e legno; porte interne in legno tamburate; finestre in alluminio anodizzato con vetri semidoppi. L'altezza interna è di mt. 2,85. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico. L'impianto termico è costituito da caldaia murale a metano e masse radianti in alluminio. E' presente l'impianto di climatizzazione con split interni e macchina inverter esterna. L'impianto idrico è funzionante per acqua fredda e calda sanitaria; quella sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

L'esposizione dell'immobile è a sud-est dell'edificio "B".

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dai familiari degli intestatari/soci della ditta debitrice esecutata. L'occupazione è provvisoriamente legittima da autorizzazione del GE con corresponsione di canone di affitto a favore della procedura concordata con il custode e con il GE pari ad € 400 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	Atto trasferimento tra vivi - conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO ENRICO FALSINI	31/08/1991	58385	17611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/09/1991		10592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	04/09/1990	491	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Licenza Edilizia n. 5603 dl 30/08/1973 e successive varianti Conc. Edil. 7628 del 05/12/1978, Conc. Edil. variante 5470 del 12/06/1981, variante 2745 del 16/03/1984.

P.D.C. 16186 del 28/06/2003 per modifica prospetti nord-ovest e sud-ovest

P.D.C. 23372 del 02/09/1003 per modifica prospetti nord-est

D.I.A. 1525 del 14/01/2004 per frazionamento e parziale cambio destinazione d'uso di capannone industriale.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali è emerso che per l'immobile a destinazione ufficio oggetto della presente stima sono presenti le seguenti difformità urbanistiche tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto allegate ai titoli abilitativi edilizi rilasciati.

Il progetto edilizio allegato alla DIA 1525 del 14/01/2004 mostra l'immobile in questione costituito da un ingresso autonomo posto al piano terra costituito da un vano disimpegno con scala, che sulla destra permette l'accesso a degli spazi accessori destinati a deposito al piano terra, mentre con la scala si accede al piano primo dove sulla destra del pianerottolo di arrivo si trovano gli spazi ad uso ufficio e sulla sinistra spazio accessorio ad uso deposito.

A seguito di sopralluogo sul posto si sono notate delle difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie.

In particolare:

- lo spazio a deposito al piano terra è stato suddiviso in due locali sempre ad uso deposito;
- gli spazi ad uso ufficio al piano primo sono stati leggermente modificati nella distribuzione interna e ne è stata modificata la destinazione in abitazione;
- lo spazio a deposito al piano primo è stato modificato con diminuzione della sua superficie a vantaggio dell'U.I. abitativa confinante e sono stati realizzati dei divisori interni al fine del cambio della destinazione d'uso in abitazione.

A seguito di quanto sopra si evidenziano delle difformità tra il progetto urbanistico e lo stato dei luoghi.

Ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. alcune di tali difformità possono essere sanate mentre altre non possono essere sanate.

In particolare:

- Sono regolarizzabili: lo spazio a deposito al piano terra che è stato suddiviso in due locali sempre ad uso deposito e gli spazi ad uso ufficio al piano primo, per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, possono essere sanati mediante CILA in sanatoria di cui all'Art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 con pagamento di sanzione amministrativa di € 1.000,00. Le spese tecniche di presentazione CILA e per aggiornamento catastale ammontano ad € 2.000,00 + IVA ed accessori;
- Non sono regolarizzabili: il cambio della destinazione d'uso in abitazione dell'ufficio al piano primo. Pertanto ne è previsto il ripristino della destinazione originale ad uso ufficio che non comporta opere edilizie. Per le modifiche interne nonché cambio d'uso in abitazione del deposito al piano primo, si prevede il ripristino della destinazione originaria e la rimozione delle pareti divisorie interne con la riconduzione alla superficie originaria di deposito. L'importo necessario per l'esecuzione delle opere edilizie può considerarsi forfettariamente in € 20.000,00 + IVA ed accessori.

In totale i costi di regolarizzazione urbanistica si possono considerare in € 23.000,00 + IVA ed accessori

Relativamente agli impianti, laddove necessario, questi dovranno essere riadattati allo stato regolarizzato in base alla normativa vigente. Quelli che non subiranno modifiche, si possono ritenere a norma con le normative



vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "B" (Mapp. 384 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione non indipendente di laboratorio artigianale ma contraddistinto catastalmente con apposito sub. 9, utilizzato quale deposito gomme, facente parte dell'attività di officina meccanica di cui al sub. 12 (Lotto di vendita 10) dalla quale si ha accesso.

Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A".

L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra e confina con sub. 12 a nord-ovest, con sub. 15 a nord-est e con sub. 14 a sud-est e sud-ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	89,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	6,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	98	384	9		C3	7	91	96 mq	413,58 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue.

L'immobile in questione seppur catastalmente autonomo, funzionalmente non è indipendente in quanto fa parte dell'attività di officina meccanica di cui al sub. 12, lotto 10, dalla quale si ha accesso.

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati altri patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo si sono notate alcune infiltrazioni di acqua dalle cupole di illuminazione della copertura.

Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente, con necessità di riparazione delle pertite in copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, denominato nella presente perizia come edificio "B", che comprende anche altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "B" che lo perimetra su tutti i lati, contraddistinta con il sub. 1.

La corte comune è adibita a spazi parcheggio e manovra a servizio degli avventori delle U.I. comprese nell'edificio "B"

Si precisa che la corte comune sub. 1, dal punto di vista catastale, non perimetra totalmente l'edificio in quanto una porzione, e precisamente quella posta nell'angolo nord-est, ricade nel mapp. 570 non oggetto di pignoramento. Sul posto è presente una cancellata in legno che va dall'angolo nord-ovest del capannone al confine di proprietà, che evita il circolare delle vetture intorno al capannone. Tale particella mapp. 570 è di proprietà autonoma di un intestatario/socio della ditta debitrice esecutata.

Si fa notare inoltre che una parte della corte comune, e precisamente tutta la porzione sud-est, è destinata a verde e sistemata a giardino con presenza di siepi, alberi di alto e basso fusto, prato ed una piccola fontana, e si presenta ben mantenuta.

L'intera area verde di circa mq. 1.500 è totalmente recintata e dotata di un cancello carrabile con accesso dalla corte pertinenziale dell'edificio; essa è gestita e mantenuta dalla ditta esecutata che ne detiene il possesso. L'area non è fruibile a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile fa parte di un più ampio edificio a destinazione promiscua costituito da struttura portante in cemento armato prefabbricato, con fondazioni, pilastri e travi, e solai di calpestio e di copertura in latero-cemento a falde. Le pareti diOMPAGNO sono in pannellature prefabbricate con finitura rustica.

La pavimentazione interna è costituita da massetto cementizio industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono costituiti da travi e solaio in struttura prefabbricata a vista con cupole di illuminazione.

E' presente l'impianto elettrico realizzato con canalette e scatole in PVC a vista esterne alla muratura, con punti luce, punti prese e di comando, quadri elettrici. Non è presente l'impianto di riscaldamento e quello idrico. Le porte interne sono in metallo.

L'altezza media interna è di mt. 6,30.

Non sono presenti locali pertinenziali quali soffitte, cantine o simili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/11/2003

Poichè tale immobile fa parte dell'attività dell'officina meccanica di cui al lotto di vendita 10, l'affitto è compreso nel contratto di locazione dell'attività di officina **** Omissis ****

Si rimanda pertanto a tale contratto di locazione

Durata del contratto 6+6 anni rinnovabili

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	Atto trasferimento tra vivi - conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	31/08/1991	58385	17611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/09/1991		10592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	04/09/1990	491	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Licenza Edilizia n. 5603 dl 30/08/1973 e successive varianti Conc. Edil. 7628 del 05/12/1978, Conc. Edil. variante 5470 del 12/06/1981, variante 2745 del 16/03/1984.

P.D.C. 16186 del 28/06/2003 per modifica prospetti nord-ovest e sud-ovest

P.D.C. 23372 del 02/09/2003 per modifica prospetti nord-est

D.I.A. 30281 del 14/08/2003 per esecuzione di servizi igienici e spogliatoi

D.I.A. 1525 del 14/01/2004 per frazionamento e parziale cambio destinazione d'uso di capannone industriale.

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

Relativamente agli impianti, questi si possono ritenere a norma con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "B" (Mapp. 384 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di laboratorio artigianale ad uso officina meccanica/gommista, con annessi locali ad uso deposito ed ufficio catastalmente individuati autonomamente con i subb. 9 (lotto 9) e sub. 11 (lotto 11) ma componenti un'unica attività produttiva.

Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A".

L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra e confina con sub. 15 a nor-est, con subb. 9 e 14 a sud-est e con corte pertinenziale comune sub. 1 su altri lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	463,00 mq	477,00 mq	1	477,00 mq	6,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				477,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				477,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	98	384	12		C3	7	462	477 mq	2099,71 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue.

L'immobile in questione è adibito ad attività di officina meccanica/gommista la quale comprende funzionalmente nella sua attività anche gli immobili ad uso deposito gomme di cui al lotto di vendita 9 (sub. 9) ed il locale negozio di cui al lotto di vendita 11 (sub. 11) i quali risultano catastalmente autonomi ma funzionalmente annessi all'attività artigianale.

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati altri patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo si sono notate alcune infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente, con necessità di riparazione delle pertite in copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, denominato nella presente perizia come edificio "B", che comprende anche altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "B" che lo perimetra su tutti i lati, contraddistinta con il sub. 1.

La corte comune è adibita a spazi parcheggio e manovra a servizio degli avventori delle U.I. comprese nell'edificio "B"

Si precisa che la corte comune sub. 1, dal punto di vista catastale, non perimetra totalmente l'edificio in quanto una porzione, e precisamente quella posta nell'angolo nord-est, ricade nel mapp. 570 non oggetto di pignoramento. Sul posto è presente una cancellata in legno che va dall'angolo nord-ovest del capannone al confine di proprietà, che evita il circolare delle vetture intorno al capannone. Tale particella mapp. 570 è di proprietà autonoma di un intestatario/socio della ditta debitrice esecutata.

Si fa notare inoltre che una parte della corte comune, e precisamente tutta la porzione sud-est, è destinata a verde e sistemata a giardino con presenza di siepi, alberi di alto e basso fusto, prato ed una piccola fontana, e si presenta ben mantenuta.

L'intera area verde di circa mq. 1.500 è totalmente recintata e dotata di un cancello carrabile con accesso dalla corte pertinenziale dell'edificio; essa è gestita e mantenuta dalla ditta esecutata che ne detiene il possesso.

L'area non è fruibile a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile fa parte di un più ampio edificio a destinazione promiscua costituito da struttura portante con fondazioni, pilastri e travi in cemento armato; struttura di copertura prefabbricata in C.A.P. a falde con cupolini di illuminazione. Le pareti diOMPAGNO sono in pannellature prefabbricate con finitura rustica.

La pavimentazione interna è costituita da massetto cementizio industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono costituiti da travi e solaio in struttura prefabbricata a vista con cupole di illuminazione.

I servizi igienici e gli spogliatoi sono pavimentati con piastrelle in monocottura; i rivestimenti sono in piastrelle ceramicate; le porte interne in legno tamburato. I portoni di ingresso carrabili e pedonali sono in ferro ed alluminio anodizzato, con specchiature in vetro.

E' presente l'impianto elettrico realizzato con canalette e scatole in PVC a vista esterne alla muratura, con punti luce, punti prese e di comando, quadri elettrici ed interruttori differenziali di protezione.

E' presente l'impianto idrico; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boile elettrici.

L'immobile è esposto a sud-ovest.

L'altezza media interna è di mt. 6,30.

Non sono presenti altri locali accessori come soffitte, cantine o simili.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore esterna e split interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/11/2003

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.300,00

Durata del contratto 6+6 anni rinnovabili

Il contratto comprende anche il locale deposito di cui al lotto di vendita 9 (sub. 9) ed il locale negozio di cui al lotto di vendita 11 (sub. 11)

Locazione mensile € 2300,00 + IVA € 506,00 = € 2.806,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	Atto trasferimento tra vivi - conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	31/08/1991	58385	17611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/09/1991		10592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	04/09/1990	491	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Licenza Edilizia n. 5603 dl 30/08/1973 e successive varianti Conc. Edil. 7628 del 05/12/1978, Conc. Edil. variante 5470 del 12/06/1981, variante 2745 del 16/03/1984.

P.D.C. 16186 del 28/06/2003 per modifica prospetti nord-ovest e sud-ovest

P.D.C. 23372 del 02/09/2003 per modifica prospetti nord-est

D.I.A. 30281 del 14/08/2003 per esecuzione di servizi igienici e spogliatoi

D.I.A. 1525 del 14/01/2004 per frazionamento e parziale cambio destinazione d'uso di capannone industriale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato è emerso che all'interno del laboratorio produttivo è presente una scala metallica che conduce alla copertura (al piano mezzano) dei locali ad uso ufficio di cui al sub. 11 (lotto 11).

Dall'accesso agli atti urbanistici effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Fabriano, non sono risultati titoli edilizi che abbiano autorizzato la costruzione di tale scala.

Pertanto, salvo eventuale diversa dimostrazione, tale scala dovrà essere rimossa o interdetta.

Relativamente agli impianti, questi si possono ritenere a norma con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "B" (Mapp. 384 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di locale ad uso negozio, catastalmente autonomo ma facente parte dell'attività di officina meccanica di cui ai lotti 10 (subb. 12) con il quale è comunicante. E' dotato di accesso autonomo dall'esterno e di due vetrine. Non sono presenti servizi igienici.

Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A".

L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra e confina sui lati nord-est e nord-ovest con sub. 12, a sud-est con sub. 14, e su altro lato con spazio corte pertinenziale comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	95,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	98	384	11		C1	8	90	95 mq	1320,06 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue.

L'immobile in questione seppur catastalmente autonomo, fa parte funzionalmente dell'attività di officina meccanica di cui al sub. 12, lotto di vendita 10, con la quale è collegata.

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati altri patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello.

Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, denominato nella presente perizia come edificio "B", che comprende anche altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "B" che lo perimetra su tutti i lati, contraddistinta con il sub. 1.

La corte comune è adibita a spazi parcheggio e manovra a servizio degli avventori delle U.I. comprese nell'edificio "B"

Si precisa che la corte comune sub. 1, dal punto di vista catastale, non perimetra totalmente l'edificio in quanto una porzione, e precisamente quella posta nell'angolo nord-est, ricade nel mapp. 570 non oggetto di pignoramento. Sul posto è presente una cancellata in legno che va dall'angolo nord-ovest del capannone al confine di proprietà, che evita il circolare delle vetture intorno al capannone. Tale particella mapp. 570 è di proprietà autonoma di un intestatario/socio della ditta debitrice esecutata.

Si fa notare inoltre che una parte della corte comune, e precisamente tutta la porzione sud-est, è destinata a verde e sistemata a giardino con presenza di siepi, alberi di alto e basso fusto, prato ed una piccola fontana, e si presenta ben mantenuta.

L'intera area verde di circa mq. 1.500 è totalmente recintata e dotata di un cancello carrabile con accesso dalla corte pertinenziale dell'edificio; essa è gestita e mantenuta dalla ditta esecutata che ne detiene il possesso. L'area non è fruibile a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile fa parte di un più ampio edificio a destinazione promiscua costituito da struttura portante in cemento armato prefabbricato, con fondazioni, pilastri e travi, e solai di calpestio e di copertura in latero-cemento a falde. Le pareti di tomagno sono in pannellature prefabbricate con finitura rustica.

Il vano negozio, oltre allo spazio di vendita diretta di accessori per auto, comprende un locale ad uso ufficio/archivio ma non è dotato di servizi igienici i quali sono presenti all'interno dell'officina meccanica con la quale il negozio è collegato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in monocottura; le pareti che suddividono il negozio dall'officina meccanica sono in murature e sono intonacate e tinteggiate; il soffitto è costituito da solaio in latero cemento. E' presente una controsoffittatura in pannelli di cartongesso.

E' presente l'impianto elettrico realizzato sottotraccia con punti luce, punti prese e di comando, quadri elettrici. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è costituito da split interni e pompa di calore posizionata esternamente al fabbricato.

Gli infissi di porte e vetrine sono in alluminio con specchiature in vetro.

L'altezza media interna è di mt. 3,30.

Non sono presenti locali pertinenziali quali soffitte, cantine o simili.

L'immobile si affaccia sulla corte pertinenziale comune ed è esposto a sud-ovest.

Nel complesso l'immobile appare in buone condizioni di conservazione e non necessitano opere di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/11/2003

Poichè tale immobile fa parte dell'attività del'officina meccanica di cui al lotto di vendita 10, l'affitto è compreso nel contratto di locazione dell'attività di officina **** Omissis ****

Si rimanda pertanto a tale contratto di locazione

Durata del contratto 6+6 anni rinnovabili

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	Atto trasferimento tra vivi - conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	31/08/1991	58385	17611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/09/1991		10592
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	04/09/1990	491	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Licenza Edilizia n. 5603 dl 30/08/1973 e successive varianti Conc. Edil. 7628 del 05/12/1978, Conc. Edil. variante 5470 del 12/06/1981, variante 2745 del 16/03/1984.

P.D.C. 16186 del 28/06/2003 per modifica prospetti nord-ovest e sud-ovest

P.D.C. 23372 del 02/09/2003 per modifica prospetti nord-est

D.I.A. 1525 del 14/01/2004 per frazionamento e parziale cambio destinazione d'uso di capannone industriale.

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

Relativamente agli impianti, questi si possono ritenere a norma con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "B" (Mapp. 384 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a grande magazzino (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da spazi vendita, un locale magazzino, servizi igienici, ripostigli e camerini.

Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A".

L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra e confina a nord-est con subb. 16 17; a nord-ovest con subb. 9-11-12-15; a sud-est con sub. 8 e su altri lati con spazio parcheggio su corte comune pertinenziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	800,00 mq	820,00 mq	1	820,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				820,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	98	384	14		D8				5460 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati altri patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello.
Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, denominato nella presente perizia come edificio "B", che comprende anche altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "B" che lo perimetra su tutti i lati, contraddistinta con il sub. 1.

La corte comune è adibita a spazi parcheggio e manovra a servizio degli avventori delle U.I. comprese nell'edificio "B".

Si precisa che la corte comune sub. 1, dal punto di vista catastale, non perimetra totalmente l'edificio in quanto una porzione, e precisamente quella posta nell'angolo nord-est, ricade nel mapp. 570 non oggetto di pignoramento. Sul posto è presente una cancellata in legno che va dall'angolo nord-ovest del capannone al confine di proprietà, che evita il circolare delle vetture intorno al capannone. Tale particella mapp. 570 è di proprietà autonoma di un intestatario/socio della ditta debitrice esecutata.

Si fa notare inoltre che una parte della corte comune, e precisamente tutta la porzione sud-est, è destinata a verde e sistemata a giardino con presenza di siepi, alberi di alto e basso fusto, prato ed una piccola fontana, e si presenta ben mantenuta.

L'intera area verde di circa mq. 1.500 è totalmente recintata e dotata di un cancello carrabile con accesso dalla corte pertinenziale dell'edificio; essa è gestita e mantenuta dalla ditta esecutata che ne detiene il possesso. L'area non è fruibile a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile fa parte di un più ampio edificio a destinazione promiscua costituito da struttura portante con fondazioni, pilastri e travi in cemento armato; struttura di copertura prefabbricata in C.A.P. a falde con cupolini di illuminazione. Le pareti diOMPAGNO sono in pannellature prefabbricate con finitura rustica.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramicate. E' presente controsoffittura interna in pannelli di cartongesso. Nei servizi igienici la pavimentazione ed il rivestimento sono realizzati in piastrelle di monocottura; Le porte interne sono in legno.

Sono presenti i seguenti impianti:

- elettrico, con impianto sottotraccia per i locali servizi igienici, antibagno, ripostigli e spogliatoi, ed esterni a vista (canalette, scatole prese ed interruttori, quadri, ecc.) per le parti supermercato e magazzino.
- idrico sanitario: presenza di acqua fredda e calda sanitaria, quest'ultima prodotta da boiler elettrico.
- termico: E' presente un impianto di climatizzazione estiva invernale e ventilazione/ricambio, con split interni e macchina pompa di calore inverter;
- impianto antincendio;
- scarico: è presente l'impianto di scarico con allaccio alla conduttura pubblica

Gli infissi di finestre e vetrine sono in alluminio verniciato a fuoco con specchiature in vetro.

L'esposizione dell'immobile è a sud - sud/ovest.

L'altezza utile interna della zona vendita è in parte di mt. 4,00 ed in parte di mt. 3,14; nel magazzino l'altezza è di mt. 3,21; nei servizi l'altezza è di mt. 2,48

Tutte le altezze sono riferite al controsoffitto.

Non sono presenti altri spazi pertinenziale ad uso cantina, soffitta o simili.

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2018
- Scadenza contratto: 30/06/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.000,00

Contratto rinnovato in mancanza di disdetta

Locazione mensile € 4.000,00 + IVA € 880,00 = € 4.880,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	Atto trasferimento tra vivi - conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	31/08/1991	58385	17611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/09/1991		10592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	04/09/1990	491	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Licenza Edilizia n. 5603 dl 30/08/1973 e successive varianti Conc. Edil. 7628 del 05/12/1978, Conc. Edil. variante 5470 del 12/06/1981, variante 2745 del 16/03/1984.

P.D.C. 16186 del 28/06/2003 per modifica prospetti nord-ovest e sud-ovest

P.D.C. 23372 del 02/09/2003 per modifica prospetti nord-est

D.I.A. 1525 del 14/01/2004 per frazionamento e parziale cambio destinazione d'uso di capannone industriale.

D.I.A. 38432 del 14/08/2007

D.I.A. 8443 del 20/02/2008 variante alla D.I.A. 38432

D.I.A. 32227 del 23/06/2010 variante alle D.I.A. 38432 e 8443

Certificato di AGIBILITA' n. 91 del 01/10/2010

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "B" (Mapp. 384 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a supermercato **** Omissis **** (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da varie aree al suo interno: ampia zona vendita, n. 2 locali magazzino scorte, servizi igienici con antibagno, spogliatoi.

Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A".

L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra e confina a nord-est e nord-ovest con spazio esterno su corte comune pertinenziale sub. 1; a sud-est con subb. 14-16; a sud-ovest con subb. 9-12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	877,00 mq	898,00 mq	1	898,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				898,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				898,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	98	384	15		D8				5394 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati altri patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello.
Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, denominato nella presente perizia come edificio "B", che comprende anche altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "B" che lo perimetra su tutti i lati, contraddistinta con il sub. 1.

La corte comune è adibita a spazi parcheggio e manovra a servizio degli avventori delle U.I. comprese nell'edificio "B".

Si precisa che la corte comune sub. 1, dal punto di vista catastale, non perimetra totalmente l'edificio in quanto una porzione, e precisamente quella posta nell'angolo nord-est, ricade nel mapp. 570 non oggetto di pignoramento. Sul posto è presente una cancellata in legno che va dall'angolo nord-ovest del capannone al confine di proprietà, che evita il circolare delle vetture intorno al capannone. Tale particella mapp. 570 è di proprietà autonoma di un intestatario/socio della ditta debitrice esecutata.

Si fa notare inoltre che una parte della corte comune, e precisamente tutta la porzione sud-est, è destinata a verde e sistemata a giardino con presenza di siepi, alberi di alto e basso fusto, prato ed una piccola fontana, e si presenta ben mantenuta.

L'intera area verde di circa mq. 1.500 è totalmente recintata e dotata di un cancello carrabile con accesso dalla corte pertinenziale dell'edificio; essa è gestita e mantenuta dalla ditta esecutata che ne detiene il possesso. L'area non è fruibile a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito a supermercato è parte di un capannone costituito da struttura portante e fondazioni in cemento armato. Le pareti che danno all'esterno sono costituite da pannellature prefabbricate così come le travi di copertura e la copertura stessa, a falde. Le pareti divisorie interne sono in muratura debitamente intonacate e tinteggiate. Esternamente le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche. E' presente controsoffittura interna in tutti i locali. Nei servizi igienici la pavimentazione ed il rivestimento sono realizzati in piastrelle di monocottura.

Sono presenti i seguenti impianti:

- elettrico, con impianto sottotraccia per i locali servizi igienici e antibagni, ed esterni a vista (canalette, scatole prese ed interruttori, quadri, ecc.) per le parti supermercato e per i locali magazzino.
- idrico sanitario: presenza di acqua calda e fredda. Quella calda è prodotta da boiler elettrico.
- termico: E' presente un impianto di climatizzazione estiva invernale e ventilazione/ricambio, con split interni e macchina pompa di calore inverter esterna;
- scarico: è presente l'impianto di scarico con allaccio alla conduttura pubblica

Gli infissi di finestre e vetrine sono in metallo.

L'esposizione dell'immobile è in parte a sud-ovest ed in parte a sud-est.

L'altezza utile interna della zona vendita e dei locali magazzino è pari a mt. 3,40; nei servizi igienici è di mt. 2,70 mentre nel ripostiglio/spogliatoi l'altezza utile è di mt. 3,00.

Tutte le altezze sono riferite al controsoffitto.

Non sono presenti ulteriori pertinenze quali soffitte, cantine, ecc.

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2008

Canoni di locazione

Canone mensile: € 5.901,40

Durata contratto 6+6 anni rinnovabili

Contratto rinnovato in mancanza di disdetta

Locazione mensile € 5.901,40 + IVA € 1.298,31 = € 7.199,71

Contratto opponibile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	Atto trasferimento tra vivi - conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	31/08/1991	58385	17611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/09/1991		10592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	04/09/1990	491	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Licenza Edilizia n. 5603 dl 30/08/1973 e successive varianti Conc. Edil. 7628 del 05/12/1978, Conc. Edil. variante 5470 del 12/06/1981, variante 2745 del 16/03/1984.

P.D.C. 16186 del 28/06/2003 per modifica prospetti nord-ovest e sud-ovest

P.D.C. 23372 del 02/09/2003 per modifica prospetti nord-est

D.I.A. 1525 del 14/01/2004 per frazionamento e parziale cambio destinazione d'uso di capannone industriale.

D.I.A. 38432 del 14/08/2007

D.I.A. 8443 del 20/02/2008 variante alla D.I.A. 38432

Certificato di AGIBILITA' n. 97 del 27/06/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "B" (Mapp. 384 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di laboratorio artigianale disposto su due piani con piano terra ad uso laboratorio e piano primo ad uso magazzino. Il piano primo è stato realizzato con soppalco e scala di collegamento in struttura portante di acciaio mentre il solaio è in struttura lignea. I locali w.c. sono collocati al piano terra.

L'immobile fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari.

Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A".

L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina a nord-est con spazio sparcheggio su corte pertinenziale comune sub. 1; a nord-ovest confina con sub. 15; a sud-ovest con subb. 14-15; a sud-est con sub. 17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	311,00 mq	322,00 mq	1	322,00 mq	3,50 m	T
Soppalco praticabile	285,00 mq	296,00 mq	0,33	97,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				419,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				419,68 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	98	384	16		C3	6	595	479 mq	2304,69 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati altri patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo si sono notate alcune infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente, con necessità di riparazione delle pertite in copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, denominato nella presente perizia come edificio "B", che comprende anche altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "B" che lo perimetra su tutti i lati, contraddistinta con il sub. 1.

La corte comune è adibita a spazi parcheggio e manovra a servizio degli avventori delle U.I. comprese nell'edificio "B"

Si precisa che la corte comune sub. 1, dal punto di vista catastale, non perimetra totalmente l'edificio in quanto una porzione, e precisamente quella posta nell'angolo nord-est, ricade nel mapp. 570 non oggetto di pignoramento. Sul posto è presente una cancellata in legno che va dall'angolo nord-ovest del capannone al confine di proprietà, che evita il circolare delle vetture intorno al capannone. Tale particella mapp. 570 è di proprietà autonoma di un intestatario/socio della ditta debitrice esecutata.

Si fa notare inoltre che una parte della corte comune, e precisamente tutta la porzione sud-est, è destinata a verde e sistemata a giardino con presenza di siepi, alberi di alto e basso fusto, prato ed una piccola fontana, e si presenta ben mantenuta.

L'intera area verde di circa mq. 1.500 è totalmente recintata e dotata di un cancello carrabile con accesso dalla corte pertinenziale dell'edificio; essa è gestita e mantenuta dalla ditta esecutata che ne detiene il possesso. L'area non è fruibile a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile destinato a laboratorio artigianale fa parte di un più ampio edificio a destinazione promiscua costituito da struttura portante con fondazioni, pilastri e travi in cemento armato; struttura di copertura prefabbricata in C.A.P. a falde con cupolini di illuminazione. Le pareti di compagno sono in pannellature prefabbricate con finitura rustica.

L'immobile è costituito da piano terra ad uso laboratorio e da piano primo realizzato su soppalco con scala di collegamento. Sono presenti al piano terra i servizi igienici con antibagno e spogliatoi.

La pavimentazione interna del laboratorio è costituita da massetto cementizio industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i soffitti costituiti dal solaio in acciaio e legno del soppalco. I servizi igienici sono delimitati da pareti in muratura debitamente intonacati e tinteggiati. I servizi igienici ed antibagni sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di monocottura. Le porte sono in legno.

Il soppalco è dotato di pavimentazione in legno; la scala di collegamento con il piano terra è in acciaio; i soffitti sono quelli del solaio di copertura del capannone realizzato con travi e cupolini prefabbricati dotati di cupole di illuminazione.

Gli infissi di finestre sono in alluminio; i portoni di ingresso carrabili e pedonali sono in ferro.

E' presente l'impianto elettrico realizzato con canalette e scatole in PVC a vista esterne alla muratura, con punti luce, punti prese e di comando, quadri elettrici ed interruttori differenziali di protezione.

E' presente l'impianto idrico; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

L'impianto termico è costituito da impianto di climatizzazione estiva/invernale con split interni e macchina pompa di calore esterna.

Si precisa che l'impianto è stato installato ed è di proprietà della ditta affittuaria.

E' presente un vecchio impianto di riscaldamento con caldaia murale a metano e ventilconvettori ma non è più funzionante.

L'immobile è esposto a nord-est.

L'altezza utile interna è di mt. 3,50 per il laboratorio al piano terra; per il magazzino al piano primo l'altezza media utile interna è di mt. 2,98.

Non sono presenti altri locali pertinenziali quali soffitte, cantine o simili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2018
- Scadenza contratto: 30/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Contratto rinnovato in mancanza di disdetta
Locazione mensile € 1.000 + IVA € 220,00 = € 1.220,00
Contratto opponibile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	Atto trasferimento tra vivi - conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	31/08/1991	58385	17611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/09/1991		10592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	04/09/1990	491	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli

indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Licenza Edilizia n. 5603 dl 30/08/1973 e successive varianti Conc. Edil. 7628 del 05/12/1978, Conc. Edil. variante 5470 del 12/06/1981, variante 2745 del 16/03/1984.

P.D.C. 16186 del 28/06/2003 per modifica prospetti nord-ovest e sud-ovest

P.D.C. 23372 del 02/09/2003 per modifica prospetti nord-est

D.I.A. 38788 del 29/10/2002 per costruzione di soppalco

D.I.A. 1525 del 14/01/2004 per frazionamento e parziale cambio destinazione d'uso di capannone industriale.

D.I.A. 2457 del 20/01/2004 per cambio d'uso soppalco

Certificato di AGIBILITÀ n. 47 del 28/02/2007

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Relativamente agli impianti si precisa quanto segue:

- per quello elettrico è presente la certificazione di conformità redatta in data 20/04/2004

- per quello idrico non è presente alcuna certificazione. Si può ritenere a norma con le leggi vigenti all'epoca della sua realizzazione.

- per quello termico è presente il libretto dell'impianto di climatizzazione estiva/invernale ma non la certificazione di conformità dell'impianto. Si precisa che l'impianto risulta di proprietà della ditta affittuaria.

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "B" (Mapp. 384 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.



LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17-B , edificio B, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento attualmente sfitto e non occupato, posto al piano primo con annessa cantina al piano interrato e locali accessori al piano terra destinati a ripostiglio, dispensa, centrale termica e servizio igienico. L'appartamento fa parte di un edificio denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" che è parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A".

L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A".

L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina a sud-est e nord-est con spazio a parcheggio su corte comune pertinenziale; a nord-ovest con sub 16; a sud-ovest con subb. 8-14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,85 m	1
Cantina	72,00 mq	108,00 mq	0,20	21,60 mq	2,70 m	S1
Locale di deposito	86,00 mq	108,00 mq	0,50	54,00 mq	3,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				183,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	384	17		A2	7	7		650,74 €	S1-T-1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale planimetria catastale presente agli atti redatta in data 24/12/2003 mostra l'abitazione in questione costituita da due piani fuori terra più uno interrato, tutti collegati tramite scala interna esclusiva con accesso

dalla corte comune pertinenziale. Il piano primo ospita l'appartamento costituito da una zona giorno, disimpegno notte, una camera da letto ed un servizio igienico, mentre il piano terra ospita l'ingresso ed alcuni locali accessori adibiti a dispensa, ripostiglio, wc con antibagno e centrale termica. Il piano interrato è destinato a cantina.

A seguito di sopralluogo sul posto si sono notate delle difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale.

In particolare:

- al piano terra, il locale centrale termica è stato suddiviso in due, con modifica della destinazione d'uso in ripostigli ed eliminazione della porta di collegamento del locale con lo spazio dispensa sempre al piano terra. Tale situazione ha generato due spazi autonomi rispetto dall'abitazione, con ingressi dalla corte comune pertinenziale.

- al piano primo, l'abitazione risulta ampliata verso l'unità immobiliare confinante (sub. 8), con notevole aumento di superficie sulla quale è stata ricavata la zona notte con n. 3 camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico.

A seguito di quanto sopra si evidenziano delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Poichè tali difformità sono in parte sanabili (modifiche al piano terra) ed in parte non sono sanabili (ampliamento dell'abitazione al piano primo) (vedi sezione regolarità edilizia), l'aggiornamento delle planimterie potrà avvenire solo a seguito di sanatoria edilizia per le parti sanabili.

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati altri patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello.

Al momento del sopralluogo nell'appartamento del piano primo e nei locali del piano terra non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua. Nella cantina del piano interrato si è notata la presenza di umidità in corrispondenza delle pareti perimetrali controterra.

In generale l'immobile in questione non necessita di particolari opere di manutenzione sia interna che esterna, salvo lavori di risanamento igienico nelle pareti della cantina interrata.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, denominato nella presente perizia come edificio "B", che comprende anche altre U.I.

Le parti comuni spettanti all'immobile sono costituite esclusivamente dalla corte pertinenziale comune a tutti gli immobili compresi nell'edificio "B" che lo perimetra su tutti i lati, contraddistinta con il sub. 1.

La corte comune è adibita a spazi parcheggio e manovra a servizio degli avventori delle U.I. comprese nell'edificio "B"

Si precisa che la corte comune sub. 1, dal punto di vista catastale, non perimetra totalmente l'edificio in quanto una porzione, e precisamente quella posta nell'angolo nord-est, ricade nel mapp. 570 non oggetto di pignoramento. Sul posto è presente una cancellata in legno che va dall'angolo nord-ovest del capannone al

confine di proprietà, che evita il circolare delle vetture intorno al capannone. Tale particella mapp. 570 è di proprietà autonoma di un intestatario/socio della ditta debitrice esecutata.

Si fa notare inoltre che una parte della corte comune, e precisamente tutta la porzione sud-est, è destinata a verde e sistemata a giardino con presenza di siepi, alberi di alto e basso fusto, prato ed una piccola fontana, e si presenta ben mantenuta.

L'intera area verde di circa mq. 1.500 è totalmente recintata ed è dotata di un cancello carrabile con accesso dalla corte pertinenziale dell'edificio; essa è gestita e mantenuta dalla ditta esecutata che ne detiene il possesso. L'area non è fruibile a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile adibito ad abitazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione promiscua costituito da struttura portante in cemento armato prefabbricato, con fondazioni, pilastri e travi. I solai di calpestio e di copertura sono in latero-cemento. Le pareti diOMPAGNO sono in pannellature prefabbricate con finitura esterna rustica.

Internamente le finiture sono le seguenti:

- Piano terra costituito da spazio di ingresso, ripostiglio, servizio igienico con antibagno, e ripostigli ex centrale termica. Tutti gli spazi sono rifiniti al civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati tranne che per i locali ex C.T. che non sono dotati di intonaco; pavimentazione in piastrelle di ceramica così come il rivestimento del servizio igienico. Il vano di ingresso è pavimentato con lastre di granito così come il rivestimento di scalini, pianerottoli e battiscopa della scala. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi in alluminio anodizzato; la porta carrabile della dispensa è metallica di tipo basculante. Lo spazio di ingresso è dotato di vetrina con porta, costituita da infisso in alluminio con specchiature in vetro. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia per alcuni vani mentre per altri è costituito da canalette, scatole, punti di comando a vista esterni alla muratura.

- Piano primo destinato ad appartamento: tutti gli ambienti sono rifiniti al civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è in granito; nel servizio igienico la pavimentazione ed il rivestimento è in piastrelle di ceramica; nella camera da letto il pavimento è in parquet. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi in alluminio anodizzato alcuni dotati di serrandine oscuranti avvolgibili in PVC. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia. I battiscopa sono in legno.

- Piano interrato destinato a cantina: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimentazione in gres; infissi in metallo; assenza di battiscopa. L'impianto elettrico è costituito da canalette, scatole, punti di comando a vista, esterni alla muratura.

E' presente l'impianto termico nell'appartamento al piano primo costituito da caldaia murale alimentata a metano e masse radianti in alluminio. E' presente l'impianto di climatizzazione con split interni e macchina inverter esterna non funzionante. L'impianto idrico è funzionante per acqua fredda e calda sanitaria; quella sanitaria è prodotta da boiler elettrico. Al piano terra ed interrato non è presente l'impianto termico. Al piano terra è presente l'impianto idrico nei locali ripostiglio e servizio igienico.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di mt. 2,85; quella del piano terra è di mt. 3,65 mentre quella del piano interrato è di mt. 2,70

L'esposizione dell'immobile è a sud-est dell'edificio "B".

L'immobile dispone di posti auto e spazi a parcheggio comuni sulla corte pertinenziale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	Atto trasferimento tra vivi - conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	31/08/1991	58385	17611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/09/1991		10592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	04/09/1990	491	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione del fabbricato con Licenza Edilizia n. 5603 dl 30/08/1973 e successive varianti Conc. Edil. 7628 del 05/12/1978, Conc. Edil. variante 5470 del 12/06/1981, variante 2745 del 16/03/1984.

P.D.C. 16186 del 28/06/2003 per modifica prospetti nord-ovest e sud-ovest

P.D.C. 23372 del 02/09/1003 per modifica prospetti nord-est

D.I.A. 1525 del 14/01/2004 per frazionamento e parziale cambio destinazione d'uso di capannone industriale.

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.

Dal sopralluogo effettuato in sede di operazioni peritali è emerso che per l'immobile destinato ad abitazione oggetto della presente stima, sono presenti delle difformità urbanistiche.

Si premette che in sede di accesso agli atti urbanistici effettuato dal sottoscritto CTU, alcune pratiche e titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione dell'edificio "B" nel quale è compreso l'immobile non sono stati fornite dal Comune di Fabriano in quanto momentaneamente irreperibili presso gli archivi (vedi comunicazione email prot. 2407 del 17/01/2025 allegato 14).

Sono stati reperiti i successivi titoli edili tra cui la D.I.A. 1525 del 14/01/2004 per frazionamento e parziale cambio destinazione d'uso di capannone industriale la quale mostra però esclusivamente il piano primo adibito ad appartamento ed il piano terra adibito a deposito/laboratorio, e non mostra il piano interrato ad uso cantina.

Il sottoscritto ha effettuato inoltre una ricerca catastale al fine di verificare lo stato storico dell'immobile ed ha reperito la planimetria di impianto del 1984 che sostanzialmente ricalca lo stato dei luoghi attuale.

Pertanto, sulla base degli elementi di cui sopra in possesso del CTU si è potuto fare una ricostruzione dello stato

legittimo dell'immobile che, escluso il piano primo adibito ad appartamento che risulta già indicato nella D.I.A. 1525, dovrà comunque essere oggetto di futura ulteriore verifica per il piano terra ed interrato qualora il Comune di Fabriano sia in grado di reperire le documentazioni edilizie momentaneamente mancanti.

Dalla ricostruzione effettuata l'abitazione dovrebbe essere stata legittimata come di seguito descritto: abitazione costituita da due piani fuori terra più uno interrato, tutti collegati tramite scala interna esclusiva con accesso dalla corte comune pertinenziale. Il piano primo ospita l'appartamento costituito da una zona giorno, disimpegno notte, una camera da letto ed un servizio igienico, mentre il piano terra ospita l'ingresso ed alcuni locali accessori adibiti a dispensa, ripostiglio, wc con antibagno e centrale termica. Il piano interrato è destinato a cantina.

A seguito di sopralluogo si sono notate delle difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto sopra ricostruito.

In particolare:

- al piano terra, il locale centrale termica è stato frazionato in due, con modifica della destinazione d'uso (ripostiglio e forno) ed eliminazione della porta di collegamento del locale con lo spazio dispensa sempre al piano terra. Tale situazione ha generato due spazi autonomi rispetto dall'abitazione, con ingressi dalla corte comune pertinenziale.

- al piano primo, l'abitazione risulta ampliata verso l'unità immobiliare confinante (sub. 8), con notevole aumento di superficie sulla quale è stata ricavata la zona notte con n. 3 camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico.

A seguito di quanto sopra si evidenziano delle difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo ricostruito dal sottoscritto.

Ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. alcune di tali difformità possono essere sanate mentre altre non possono essere sanate.

In particolare:

- Sono regolarizzabili: il frazionamento del locale centrale termica che è stato suddiviso in due, con modifica della destinazione d'uso (ripostiglio e forno) ed eliminazione della porta di collegamento del locale con lo spazio dispensa sempre al piano terra, può essere sanato mediante CILA in sanatoria di cui all'Art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 con pagamento di sanzione amministrativa di € 1.000,00. Le spese tecniche di presentazione CILA e per aggiornamento catastale ammontano ad € 2.000,00 + IVA ed accessori;

- Non sono regolarizzabili: l'ampliamento dell'abitazione al piano primo verso l'unità immobiliare confinante (sub. 8). Per tale difformità si prevede il ripristino della situazione legittimata originaria con rimozione delle pareti divisorie, apparecchi igienico sanitari, e quant'altro necessario al fine di ricondurre l'appartamento allo stato legittimato. L'importo necessario per l'esecuzione delle opere edilizie può considerarsi forfettariamente in € 10.000,00 + IVA ed accessori.

In totale i costi di regolarizzazione urbanistica si possono considerare in € 13.000,00 + IVA ed accessori per un totale di € 15.860,00

L'attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto in quanto al momento della presente stima non era esistente e/o scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in questione fa parte dell'edificio contraddistinto nella presente perizia con la lettera "B" (Mapp. 384 del foglio 98). Esso, unitamente a tutte le altre U.I. comprese nel complesso, sono in unica proprietà alla ditta esecutata.

Non è presente un condominio e non sono presenti regolamento condominiale e millesimi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17

DESCRIZIONE

Trattasi di piccolo frustolo di terreno di 5 mq. derivante presumibilmente da residuo di precedenti frazionamenti, non fisicamente delimitato sul posto, posto a ridosso della via G. di Vittorio e dell'area adibita a parcheggio di pertinenza dell'edificio "B" della presente procedura esecutiva, urbanisticamente individuato come strada.

Il frustolo di terreno è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

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

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

Per quanto riguarda la vendita soggetta ad IVA, si precisa che l'IVA è dovuta su eventuale esercizio di opzione del cedente (debitore).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno oggetto di stima confina a nord-est e sud-est con la corte pertinenziale sub. 1 del mapp. 384 di cui all'edificio "B"; a nord-ovest e sud-ovest confina con la via G. di Vittorio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
98	380				Prato	3	5 mq	0,01 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

PATTI

Da informazioni assunte e dalla documentazione agli atti, non si sono rilevati altri patti speciali e/o obbligazioni che possano vincolare in qualche modo l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Frustolo di terreno non fisicamente delimitato sul posto, pavimentato in asfalto, posto a ridosso della via G. di Vittorio e lo spazio a parcheggio dell'edificio foglio 98, mapp. 384, sub. 1.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di piccolo frustolo di terreno di 5 mq., non fisicamente delimitato sul posto, posto a ridosso della via G. di Vittorio e dell'area adibita a parcheggio di pertinenza dell'edificio "B" della presente procedura esecutiva. Il frustolo di terreno risulta urbanisticamente individuato come strada mentre catastalmente è censito al Catasto Terreni con destinazione prato.

Il frustolo di terreno è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

La giacitura è in piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	Atto trasferimento tra vivi - conferimento in società

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO FALSINI	31/08/1991	58385	17611
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	25/09/1991		10592
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FABRIANO	04/09/1990	491	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è il seguente:

- cancellazione singolo pignoramento € 294,00
- cancellazione singola ipoteca volontaria € 35,00
- imposta 0,50% con minimo € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il frustolo di terreno è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano come "strada" di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, come da Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/12/2024 prot. 49116/2024 che in copia si allega (allegato 2).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Per il terreno in questione non c'è condominio, regolamento condominiale e millesimi.



Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono costituiti da due capannoni a destinazione mista produttivo/terziario/commerciale/abituativo confinanti tra loro, siti in Fabriano, con accesso rispettivamente da via Lamberto Corsi n. 3 e da via G. di Vittorio 17.

In particolare, ai fini della presente perizia, si è denominato edificio "A" il capannone sito in via Corsi 3, ed edificio "B" quello in via Di Vittorio 17, come evidenziato nella planimetria allegato 11.

I due capannoni sono suddivisi al loro interno in più unità immobiliari autonomamente funzionali ed indipendenti aventi diverse destinazioni d'uso (commerciali, artigianali, uffici, magazzino, abitazione).

Considerata la fattispecie dei beni immobili da stimare, alla luce della loro consistenza e stato dei luoghi e considerando tutti gli elementi che li caratterizzano come la tipologia, la destinazione d'uso, l'ubicazione, l'autonomia e funzionalità, appare possibile suddividere le unità immobiliari in questioni in lotti separati di vendita nel rispetto del concetto di "comoda divisibilità di un immobile" ai sensi dell'art. 720 c.c.

A tale scopo sono stati formati n. 16 Lotti di vendita autonomi e precisamente n. 7 lotti per il capannone "A" in via Corsi 3, e n. 8 lotti di vendita per quello "B" in via Di Vittorio 17, più n. 1 lotto relativo ad un piccolo frustolo di terreno di mq. 5 adibito a parcheggio/strada.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 2°, edificio A, piano 2
Trattasi di immobile ad uso ufficio, attualmente sfitto, con servizi igienici, ripostigli e centrale termica, posto al piano secondo di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 223.353,60
Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 06/2023 Via Dante; 01/2024 Via Buoizzi; 04/2024 Via Brodolini; 04/2024 Via Brodolini.
Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 600,00/mq
A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.
Tali coefficienti riguardano parametri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

In tali considerazioni va inserito che l'accesso all'immobile posto al piano secondo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infiltra sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,80 che applicato al prezzo medio ricercato di € 600,00/mq., comporta un valore perequato di € 480,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 2°, edificio A, piano 2	465,32 mq	480,00 €/mq	€ 223.353,60	100,00%	€ 223.353,60
Valore di stima:					€ 223.353,60

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Dx, edificio A, piano 1
Trattasi di immobile ad uso ufficio con servizi igienici, ripostigli e locale C.T., attualmente affittato, posto al piano primo (sulla destra del pianerottolo di arrivo della scala), di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 18, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 100.368,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 06/2023 Via Dante; 01/2024 Via Buoizzi; 04/2024 Via Brodolini; 04/2024 Via Brodolini.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 600,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano paramentri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

In tali considerazioni va inserito che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infiltra sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,82 che applicato al prezzo medio ricercato di € 600,00/mq., comporta un valore perequato di € 492,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Dx, edificio A, piano 1	204,00 mq	492,00 €/mq	€ 100.368,00	100,00%	€ 100.368,00
Valore di stima:					€ 100.368,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Sx, edificio A, piano 1
Trattasi di immobile ad uso ufficio con servizi igienici, ripostigli e locale C.T., attualmente affittato, posto al piano primo (sulla sinistra del pianerottolo di arrivo della scala), di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 19, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 93.852,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 06/2023 Via Dante; 01/2024 Via Buoizzi; 04/2024 Via Brodolini; 04/2024 Via Brodolini.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 600,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano paramentri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

In tali considerazioni va inserito che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infiltra sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,82 che applicato al prezzo medio ricercato di € 600,00/mq., comporta un valore perequato di € 492,00/mq.

A tale importo vanno detratte le spese di regolarizzazione edilizia; tali spese ammontano ad € 2.000,00 + IVA ed oneri di legge + sanzione amministrativa € 1.000,00 per un totale di € 3.562,00.

Il valore unitario derivante a mq. da applicare all'immobile sarà quindi pari ad € 474,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Sx, edificio A, piano 1	198,00 mq	474,00 €/mq	€ 93.852,00	100,00%	€ 93.852,00
				Valore di stima:	€ 93.852,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra

Trattasi di immobile destinato a negozio con presenza di servizio igienico, attualmente sfitto e provvisoriamente destinato ad archivio del debitore in accordo con il custode giudiziario, posto al piano terra di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 24, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 27.854,40

Ai fini della valutazione dell'immobile con destinazione negozio in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 02/2024 Via Dante; 10/2024 Viale XIII Luglio.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 462,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile

oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano parametri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,85 che applicato al prezzo medio ricercato di € 462,00/mq., comporta un valore perequato di € 392,70/mq.

A tale importo vanno detratte le spese di regolarizzazione edilizia; tali spese ammontano ad € 2.000,00 + IVA ed oneri di legge + sanzione amministrativa € 1.000,00 per un totale di € 3.562,00.

Il valore unitario derivante a mq. da applicare all'immobile sarà quindi pari ad € 348,18.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra	78,00 mq	348,18 €/mq	€ 27.854,40	100,00%	€ 27.854,40
Valore di stima:					€ 27.854,40

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra

Trattasi di immobile destinato ad uso opificio (categoria catastale D7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), suddiviso in due unità autonome non comunicanti, l'una delle quali è dotata di servizi igienici, e con annessa ex cabina ENEL esterna. Tale immobile è costituito da porzione del fabbricato denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" che fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari. La presente porzione immobiliare oggetto di stima è suddivisa in due singole porzioni autonome non comunicanti, di uguali superfici, attualmente utilizzate come di seguito indicato: - porzione nord: deposito/archivio materiale cartaceo, con presenza di servizi igienici con antibagno e locale CED (centro elaborazione dati), condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile uffici di cui al lotto 3 della presente perizia. A tale porzione è annesso il locale ex cabina ENEL posta all'esterno ed ore in parte utilizzata come vano contatori elettrici dell'immobile. - porzione sud: in parte utilizzato come deposito materiale di vendita/market condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile supermarket facente parte dell'edificio "B" di cui al Lotto di vendita 12 (mapp. 384, sub. 14, foglio 98), ed in parte detenuto dalla

ditta debitrice. Le due parti sono fisicamente divise sul posto mediante una parete divisoria con varco comunicante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 25, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 258.146,64

Ai fini della valutazione dell'immobile con destinazione opificio in questione, il sottoscritto non ha proceduto reperire valori di vendita comparabili per assenza di compravendite negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano.

Dai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile individuare il valore medio di vendita per le destinazioni produttive relativo al secondo semestre 2024. Tale valore è pari ad € 215,00/mq.

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano paramentri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,85 che applicato al prezzo medio ricercato di € 215,00/mq., comporta un valore perequato di € 182,75/mq.

A tale importo vanno detratte le spese di regolarizzazione edilizia; tali spese ammontano ad € 2.000,00 + IVA ed oneri di legge + sanzione amministrativa € 1.000,00 per un totale di € 3.562,00.

Il valore unitario derivante a mq. da applicare all'immobile sarà quindi pari ad € 180,27.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato industriale Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra	1432,00 mq	180,27 €/mq	€ 258.146,64	100,00%	€ 258.146,64
Valore di stima:					€ 258.146,64

LOTTO 6

- Bene N° 6 -** Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra
Trattasi di immobile destinato ad ufficio con locali a servizio igienico, attualmente sfitto, a disposizione della procedura, posto al piano terra di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui

all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 27, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 49.980,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili nella città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 06/2023 Via Dante; 01/2024 Via Buoizzi; 04/2024 Via Brodolini; 04/2024 Via Brodolini.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 600,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano paramentri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,85 che applicato al prezzo medio ricercato di € 600,00/mq., comporta un valore perequato di € 510,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Ufficio Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra	98,00 mq	510,00 €/mq	€ 49.980,00	100,00%	€ 49.980,00
				Valore di stima:	€ 49.980,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra

Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a supermercato **** Omissis **** (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da varie aree al suo interno: spazi vendita, laboratori per trasformazione prodotti, magazzini scorte ecc, servizi igienici, spogliatoi, più locali caldaie e lavorazione prodotti costruito sul lato est dell'edificio. Tale immobile è costituito da porzione del fabbricato principale denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" che fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale

risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 28, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 666.196,00

Ai fini della valutazione dell'immobile con destinazione opificio in questione, il sottoscritto non ha potuto reperire valori di vendita comparabili per assenza di compravendite negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano.

Dai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile individuare il valore medio di vendita per le destinazioni commerciali relativo al secondo semestre 2024. Tale valore è pari ad € 485,00/mq.

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano paramentri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,85 che applicato al prezzo medio ricercato di € 485,00/mq., comporta un valore perequato di € 412,25/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Supermercato Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra	1616,00 mq	412,25 €/mq	€ 666.196,00	100,00%	€ 666.196,00
Valore di stima:					€ 666.196,00

LOTTO 8

- Bene N° 8 -** Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1

Trattasi di immobile ad uso ufficio posto al piano primo, con annessi accessori al piano terra e con scala interna di collegamento tra i due piani, avente accesso autonomo dalla corte pertinenziale comune. L'immobile fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui

all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 8, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 116.724,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 06/2023 Via Dante; 01/2024 Via Buoizzi; 04/2024 Via Brodolini; 04/2024 Via Brodolini.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 600,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano paramentri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,85 che applicato al prezzo medio ricercato di € 600,00/mq., comporta un valore perequato di € 510,00/mq.

A tale importo vanno detratte le spese di regolarizzazione edilizia per le parti sanabili e quelle di ripristino per le opere non sanabili. Tali spese ammontano ad € 23.000,00 + IVA ed oneri di legge per un totale di € 28.060,00.

Il valore unitario derivante a mq. da applicare all'immobile sarà quindi pari ad € 411,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1	284,00 mq	411,00 €/mq	€ 116.724,00	100,00%	€ 116.724,00
Valore di stima:					€ 116.724,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

Trattasi di porzione non indipendente di laboratorio artigianale ma contraddistinto catastalmente con apposito sub. 9, utilizzato quale deposito gomme, facente parte dell'attività di officina meccanica di cui al sub. 12 (Lotto di vendita 10) dalla quale si ha accesso. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio

parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 9, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 24.480,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 07/2023 Via Buozzi; 10/2024 Via S. Cristoforo.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 300,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano parametri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,85 che applicato al prezzo medio ricercato di € 300,00/mq., comporta un valore perequato di € 255,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Laboratorio artigianale Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	96,00 mq	255,00 €/mq	€ 24.480,00	100,00%	€ 24.480,00
Valore di stima:					€ 24.480,00

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

Trattasi di laboratorio artigianale ad uso officina meccanica/gommista, con annessi locali ad uso deposito ed ufficio catastalmente individuati autonomamente con i subb. 9 (lotto 9) e sub. 11 (lotto 11) ma componenti un'unica attività produttiva. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è

comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 12, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 128.790,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 07/2023 Via Buozzi; 10/2024 Via S. Cristoforo.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 300,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano paramentri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,90 che applicato al prezzo medio ricercato di € 300,00/mq., comporta un valore perequato di € 270,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Laboratorio artigianale Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	477,00 mq	270,00 €/mq	€ 128.790,00	100,00%	€ 128.790,00
				Valore di stima:	€ 128.790,00

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T. Trattasi di locale ad uso negozio, catastalmente autonomo ma facente parte dell'attività di officina meccanica di cui ai lotti 10 (subb. 12) con il quale è comunicante. E' dotato di accesso autonomo dall'esterno e di due vetrine. Non sono presenti servizi igienici. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di

tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 11, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 41.580,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 02/2024 Via Dante; 10/2024 Viale XIII Luglio.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 462,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano parametri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,90 che applicato al prezzo medio ricercato di € 462,00/mq., comporta un valore perequato di € 415,80/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Negozio Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	100,00 mq	415,80 €/mq	€ 41.580,00	100,00%	€ 41.580,00
				Valore di stima:	€ 41.580,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a grande magazzino (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da spazi vendita, un locale magazzino, servizi igienici, ripostigli e camerini. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 14, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 357.930,00

Ai fini della valutazione dell'immobile con destinazione commerciale in questione, il sottoscritto non ha potuto reperire valori di vendita comparabili per assenza di compravendite negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano.

Dai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile individuare il valore medio di vendita per le destinazioni commerciali relativo al secondo semestre 2024. Tale valore è pari ad € 485,00/mq.

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano parametri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,90 che applicato al prezzo medio ricercato di € 485,00/mq., comporta un valore perequato di € 436,50/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Supermercato Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	820,00 mq	436,50 €/mq	€ 357.930,00	100,00%	€ 357.930,00
Valore di stima:					€ 357.930,00

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a supermercato **** Omissis **** (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da varie aree al suo interno: ampia zona vendita, n. 2 locali magazzino scorte, servizi igienici con antibagno, spogliatoi. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 15, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 391.977,00

Ai fini della valutazione dell'immobile con destinazione commerciale in questione, il sottoscritto non ha potuto reperire valori di vendita comparabili per assenza di compravendite negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano.

Dai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile individuare il valore medio di vendita per le destinazioni commerciali relativo al secondo semestre 2024. Tale valore è pari ad € 485,00/mq.

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano parametri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,90 che applicato al prezzo medio ricercato di € 485,00/mq., comporta un valore perequato di € 436,50/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Supermercato Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T	898,00 mq	436,50 €/mq	€ 391.977,00	100,00%	€ 391.977,00
Valore di stima:					€ 391.977,00

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1

Trattasi di laboratorio artigianale disposto su due piani con piano terra ad uso laboratorio e piano primo ad uso magazzino. Il piano primo è stato realizzato con soppalco e scala di collegamento in struttura portante di acciaio mentre il solaio è in struttura lignea. I locali w.c. sono collocati al piano terra. L'immobile fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 16, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 113.313,60

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili nella Città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 07/2023 Via Buozzi; 10/2024 Via S. Cristoforo.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 300,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano paramentri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,90 che applicato al prezzo medio ricercato di € 300,00/mq., comporta un valore perequato di € 270,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Laboratorio artigianale Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1	419,68 mq	270,00 €/mq	€ 113.313,60	100,00%	€ 113.313,60
Valore di stima:					€ 113.313,60

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17-B , edificio B, piano S1-T-1

Trattasi di un appartamento attualmente sfitto e non occupato, posto al piano primo con annessa cantina al piano interrato e locali accessori al piano terra destinati a ripostiglio, dispensa, centrale termica e servizio igienico. L'appartamento fa parte di un edificio denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" che è parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 77.776,63

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, il sottoscritto ha proceduto a reperire i valori di vendita effettuati negli ultimi due anni per beni simili ad uso abitazione nella Città di Fabriano. Tali comparabili sono relativi a compravendite del 07/2023 Via Lamberto Corsi; 03/2023 Via Pietro Nenni; 06/2023 Via Pietro Nenni;

01/2025 Via Brodolini; 04/2024 Viale Pietro Serafini.

Da tali valori ne è scaturito un costo unitario medio di € 600,00/mq

A detto valore (considerato medio e riferito ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche non omogenee) il sottoscritto ha applicato coefficienti di perequazione per l'adeguamento dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle sue effettive condizioni intrinseche ed estrinseche, al fine di ottenere dati oggettivi sui quali calcolare il valore di mercato.

Tali coefficienti riguardano paramentri quali lo stato di manutenzione; la data di costruzione del fabbricato; l'ubicazione rispetto al contesto circostante urbanizzato e relativi servizi; viabilità; tipologia e stato delle strutture e delle finiture interne ed esterne; livello di piano.

Pertanto, dalle considerazioni di cui sopra, è emerso un coefficiente pari a 0,85 che applicato al prezzo medio ricercato di € 600,00/mq., comporta un valore perequato di € 510,00/mq.

A tale importo vanno detratte le spese di regolarizzazione edilizia per le parti sanabili e quelle di ripristino per le opere non sanabili. Tali spese ammontano ad € 13.000,00 + IVA ed oneri di legge per un totale di € 15.860,00.

Il valore unitario derivante a mq. da applicare all'immobile sarà quindi pari ad € 423,62.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17-B , edificio B, piano S1-T-1	183,60 mq	423,62 €/mq	€ 77.776,63	100,00%	€ 77.776,63
				Valore di stima:	€ 77.776,63

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17

Trattasi di piccolo frustolo di terreno di 5 mq. derivante presumibilmente da residuo di precedenti frazionamenti, non fisicamente delimitato sul posto, posto a ridosso della via G. di Vittorio e dell'area adibita a parcheggio di pertinenza dell'edificio "B" della presente procedura esecutiva, urbanisticamente individuato come strada. Il frustolo di terreno è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 380, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 91,25

Ai fini della valutazione del frustolo di terreno, considerata la sua destinazione a "strada" e la esigua superficie, e considerato che catastalmente esso fa parte della corte comune dell'edificio "B" della presente perizia, il sottoscritto ha individuato un valore indicativo paramentrato a quello attribuibile alla corte pertinenziale di udifici urbani pari ad una percentuale del 5% del valore unitario

dell'immobile urbano di cui è pertinenza.

A tale scopo, assunto quale valore medio unitario delle U.I. facenti parte dell'edificio "B" pari ad € 365,00/mq, il valore del frustolo ammonta ad € 18,25 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Terreno Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17	5,00 mq	18,25 €/mq	€ 91,25	100,00%	€ 91,25
				Valore di stima:	€ 91,25

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ai fini della presente perizia si segnala quanto segue.

Il sottoscritto CTU precisa che le comunicazioni per l'inizio delle operazioni peritali e successivi sopralluoghi sono state effettuate dal custode giudiziario in accordo con il sottoscritto.

Sono stati effettuati n. 3 sopralluoghi precisamente in data 22/08/2024, in data 04/09/2024 ed in data 29/05/2025, tutti alla presenza del custode giudiziario e dalla rappresentante legale della società esecutata. Si allegano verbali di sopralluogo.

E' stata chiesta ed ottenuta una prima proroga per il deposito dell'elaborato peritale di CTU con nuova scadenza al 26/02/2025, una seconda proroga al 26/06/2025 ed una terza proroga con termine 17/08/2025.

Sulla copertura del fabbricato "B" di via Di Vittorio 17 (subb. 21-22-23 del mapp. 384) sono presenti impianti fotovoltaici non interessati dalla presente procedura esecutiva i quali dispongono di locali tecnici all'interno dell'unità immobiliare di cui al lotto n. 8. In particolare, uno dei due locali deposito al piano terra viene attualmente utilizzato quale vano contatori ed inverter degli impianti fotovoltaici installati sulla copertura dell'edificio.

Tale servitù pertanto dovrà essere costituita e garantita nel caso della vendita all'asta dell'immobile in questione sub. 8.

In riferimento ai titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di esecuzione, si precisa che alcune pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, al momento della richiesta di accesso agli atti al Comune di Fabriano, non erano momentaneamente reperibili. Si allega la comunicazione del Servizio Settore Edilizia del Comune di Fabriano.

Tutti i restanti titoli abilitativi sono disponibili presso lo studio del sottoscritto CTU a disposizione degli interessati.

Si precisa che la corte pertinenziale dell'edificio "A" contraddistinta con la particella catastale autonoma n. 296, risulta castalmente individuata quale B.C.N.C. - pertinenza urbana agli immobili compresi nell'edificio "A" (subb. 6-18-19-24-25-27-28) di cui ai lotti di vendita da 1 a 7.

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.

Trecastelli, li 26/07/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Magi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - IMMOBILI EDIFICIO "A" VIA LAMBERTO CORSI 3 ED EDIFICIO "B" VIA DI VITTORIO 17 (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - PARTICELLA 380 - FOGLIO 98 (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotti di vendita 2-3-5-7-12-13-14 (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 5 Google maps (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE EDIFICIO "B" MAPP. 384 ED EDIFICIO "A" MAPP. 613 (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALI SOPRALLUOGHI INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 04/09/2024 - 22/08/2024 - 29/05/2025 (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICEVUTE DI INVIO ALLE PARTI ELABORATO PERITALE (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - PLANIMETRIA DI INSIEME LOTTI DI VENDITA (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - CONTRATTI DI LOCAZIONE LOTTI DI VENDITA 2-3-5-7-9-10-11-12-13-14 (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - COMUNICAZIONE COMUNE DI FABRIANO ACCESSO ATTI (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 1 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 2 (Aggiornamento al 24/07/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

170 di 205

- ✓ N° 17 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 3 (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 4 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 5 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 6 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 8 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 9 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 10 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 24 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 11 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 25 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 12 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 26 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 13 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 27 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 14 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 28 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 15 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 29 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI DA 1 A 7 EDIFICIO "A" MAPP_316 (Aggiornamento al 26/07/2025)
- ✓ N° 30 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI DA 8 A 16 EDIFICIO "B" MAPP_384 (Aggiornamento al 26/07/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 2°, edificio A, piano 2
Trattasi di immobile ad uso ufficio, attualmente sfitto, con servizi igienici, ripostigli e centrale termica, posto al piano secondo di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 6, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Dx, edificio A, piano 1
Trattasi di immobile ad uso ufficio con servizi igienici, ripostigli e locale C.T., attualmente affittato, posto al piano primo (sulla destra del pianerottolo di arrivo della scala), di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 18, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto

della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Sx, edificio A, piano 1
Trattasi di immobile ad uso ufficio con servizi igienici, ripostigli e locale C.T., attualmente affittato, posto al piano primo (sulla sinistra del pianerottolo di arrivo della scala), di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 19, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra
Trattasi di immobile destinato a negozio con presenza di servizio igienico, attualmente sfitto e provvisoriamente destinato ad archivio del debitore in accordo con il custode giudiziario, posto al piano terra di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 24, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di

Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra

Trattasi di immobile destinato ad uso opificio (categoria catastale D7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), suddiviso in due unità autonome non comunicanti, l'una delle quali è dotata di servizi igienici, e con annessa ex cabina ENEL esterna. Tale immobile è costituito da porzione del fabbricato denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" che fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari. La presente porzione immobiliare oggetto di stima è suddivisa in due singole porzioni autonome non comunicanti, di uguali superfici, attualmente utilizzate come di seguito indicato: - porzione nord: deposito/archivio materiale cartaceo, con presenza di servizi igienici con antibagno e locale CED (centro elaborazione dati), condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile uffici di cui al lotto 3 della presente perizia. A tale porzione è annesso il locale ex cabina ENEL posta all'esterno ed ore in parte utilizzata come valo contatori elettrici dell'immobile. - porzione sud: in parte utilizzato come deposito materiale di vendita/market condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile supermarket facente parte dell'edificio "B" di cui al Lotto di vendita 12 (mapp. 384, sub. 14, foglio 98), ed in parte detenuto dalla ditta debitrice. Le due parti sono fisicamente divise sul posto mediante una parete divisoria con varco comunicante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 25, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra
Trattasi di immobile destinato ad ufficio con locali a servizio igienico, attualmente sfitto, a disposizione

della procedura, posto al piano terra di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 27, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra

Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a supermercato **** Omissis **** (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da varie aree al suo interno: spazi vendita, laboratori per trasformazione prodotti, magazzini scorte ecc, servizi igienici, spogliatoi, più locali caldaie e lavorazione prodotti costruito sul lato est dell'edificio. Tale immobile è costituito da porzione del fabbricato principale denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" che fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 28, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle

attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione”

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1

Trattasi di immobile ad uso ufficio posto al piano primo, con annessi accessori al piano terra e con scala interna di collegamento tra i due piani, avente accesso autonomo dalla corte pertinenziale comune. L'immobile fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 8, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione”

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

Trattasi di porzione non indipendente di laboratorio artigianale ma contraddistinto catastalmente con apposito sub. 9, utilizzato quale deposito gomme, facente parte dell'attività di officina meccanica di cui al sub. 12 (Lotto di vendita 10) dalla quale si ha accesso. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 9, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad

impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

Trattasi di laboratorio artigianale ad uso officina meccanica/gommista, con annessi locali ad uso deposito ed ufficio catastalmente individuati autonomamente con i subb. 9 (lotto 9) e sub. 11 (lotto 11) ma componenti un'unica attività produttiva. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 12, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T
- Trattasi di locale ad uso negozio, catastalmente autonomo ma facente parte dell'attività di officina meccanica di cui ai lotti 10 (subb. 12) con il quale è comunicante. E' dotato di accesso autonomo dall'esterno e di due vetrine. Non sono presenti servizi igienici. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 11, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a grande magazzino (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da spazi vendita, un locale magazzino, servizi igienici, ripostigli e camerini. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 14, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Supermercato ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T

Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a supermercato **** Omissis **** (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da varie aree al suo interno: ampia zona vendita, n. 2 locali magazzino scorte, servizi igienici con antibagno, spogliatoi. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più

spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 15, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Laboratorio artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1

Trattasi di laboratorio artigianale disposto su due piani con piano terra ad uso laboratorio e piano primo ad uso magazzino. Il piano primo è stato realizzato con soppalco e scala di collegamento in struttura portante di acciaio mentre il solaio è in struttura lignea. I locali w.c. sono collocati al piano terra. L'immobile fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 16, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17-B, edificio B, piano S1-T-1

Trattasi di un appartamento attualmente sfitto e non occupato, posto al piano primo con annessa cantina al piano interrato e locali accessori al piano terra destinati a ripostiglio, dispensa, centrale termica e servizio igienico. L'appartamento fa parte di un edificio denominato ai fini della presente

perizia come edificio "B" che è parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 17, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona "D2 - ZONE PRODUTTIVE" ovvero zone industriali "prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP. In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione"

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17

Trattasi di piccolo frustolo di terreno di 5 mq. derivante presumibilmente da residuo di precedenti frazionamenti, non fisicamente delimitato sul posto, posto a ridosso della via G. di Vittorio e dell'area adibita a parcheggio di pertinenza dell'edificio "B" della presente procedura esecutiva, urbanisticamente individuato come strada. Il frustolo di terreno è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 380, Qualità Prato

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

Destinazione urbanistica: Il frustolo di terreno è individuato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano come "strada" di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, come da Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/12/2024 prot. 49116/2024 che in copia si allega (allegato 2).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 2°, edificio A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 6, Categoria A10	Superficie	465,32 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni dal solaio di copertura. Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi in cemento armato. In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne. Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano secondo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infiltra sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza. Si evidenzia infine che da un balcone dell'immobile si può accedere alla copertura della palazzina uffici mediante una scala metallica. In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso ufficio, attualmente sfitto, con servizi igienici, ripostigli e centrale termica, posto al piano secondo di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Dx, edificio A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	204,00 mq

	- Fg. 98, Part. 613, Sub. 18, Categoria A10	
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua. Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi in cemento armato. In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne. Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infila sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza. In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.	
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso ufficio con servizi igienici, ripostigli e locale C.T., attualmente affittato, posto al piano primo (sulla destra del pianerottolo di arrivo della scala), di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

LOTTO 3

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano 1° Sx, edificio A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 19, Categoria A10	Superficie	198,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua. Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi in cemento armato. In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne. Si fa presente che l'accesso all'immobile posto al piano primo è garantito da un vano scala con ascensore. L'ascensore non è funzionante. Le pareti perimetrali del vano scala sono costituite da pannelli in vetro che in alcuni punti non garantiscono la tenuta all'acqua meteorica che si infila sulle scale. Inoltre non è presente un corrimano di sicurezza. In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso ufficio con servizi igienici, ripostigli e locale C.T., attualmente affittato, posto al piano primo (sulla sinistra del pianerottolo di arrivo della scala), di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di		

	un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 4

Bene N° 4 - Negozio

Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 24, Categoria C1	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua. Si sono notate risalite di umidità in alcuni punti alla base delle pareti. Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi in cemento armato. In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne. In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.		
Descrizione:	Trattasi di immobile destinato a negozio con presenza di servizio igienico, attualmente sfitto e provvisoriamente destinato ad archivio del debitore in accordo con il custode giudiziario, posto al piano terra di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 25, Categoria D7	Superficie	1432,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua. Si sono notate risalite di umidità in alcuni punti alla base delle pareti e dei pilastri. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato.		
Descrizione:	Trattasi di immobile destinato ad uso opificio (categoria catastale D7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), suddiviso in due unità autonome non comunicanti, l'una delle quali è dotata di servizi igienici, e con annessa ex cabina ENEL esterna. Tale immobile è costituito da porzione del fabbricato denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" che fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari. La presente porzione immobiliare oggetto di stima è suddivisa in due singole porzioni autonome non comunicanti, di uguali superfici, attualmente utilizzate come di seguito indicato: - porzione nord: deposito/archivio materiale cartaceo, con presenza di servizi igienici con antibagno e locale CED (centro elaborazione dati), condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile uffici di cui al lotto 3 della presente perizia. A tale porzione è annesso il locale ex cabina ENEL posta all'esterno ed ore in parte utilizzata come valo contatori elettrici dell'immobile. - porzione sud: in parte utilizzato come deposito materiale di vendita/market condotto in affitto dalla ditta che occupa l'immobile supermarket facente parte dell'edificio "B" di cui al Lotto di vendita 12 (mapp. 384, sub. 14, foglio 98), ed in parte detenuto dalla ditta debitrice. Le due parti sono fisicamente divise sul posto mediante una parete divisoria con varco comunicante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Ufficio			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 27, Categoria A10	Superficie	98,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua. Si sono notate risalite di umidità in alcuni punti alla base delle pareti. Esternamente, la palazzina che comprende l'immobile in questione si presenta intonacata e tinteggiata; cornicioni e solette dei balconi		

	in cemento armato. In particolare, risulta deteriorato il cornicione dove alcune porzioni del c.a. risultano ammalorate e distaccate con caduta a terra con pericolo per eventuali persone e/o cose. Si evidenzia umidità di risalita in alcuni punti alla base delle pareti esterne. In generale, per le motivazioni di cui sopra, la palazzina che comprende l'immobile in questione necessita di opere di manutenzione i cui costi saranno tenuti in considerazione nella fase di stima.
Descrizione:	Trattasi di immobile destinato ad ufficio con locali a servizio igienico, attualmente sfitto, a disposizione della procedura, posto al piano terra di un edificio costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7

Bene N° 7 - Supermercato			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Lamberto Corsi 3 - Piano Terra, edificio A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Supermercato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 613, Sub. 28, Categoria D8	Superficie	1616,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile supermercato, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato. Si sono notate parti del cornicione in c.a. distaccate e crollate che possono costituire pericolo per gli avventori dell'immobile. Necessitano opere di ripristino e messa in sicurezza. Di tale situazione si terrà conto nella valutazione dell'immobile.		
Descrizione:	Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a supermercato **** Omissis **** (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da varie aree al suo interno: spazi vendita, laboratori per trasformazione prodotti, magazzini scorte ecc, servizi igienici, spogliatoi, più locali caldaie e lavorazione prodotti costruito sul lato est dell'edificio. Tale immobile è costituito da porzione del fabbricato principale denominato ai fini della presente perizia come edificio "A" che fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "B". L'edificio in questione "A" è composto da sette unità immobiliari più spazio esterno comune, e si sviluppa con un corpo sul lato via Corsi, costituito da una palazzina di tre piani uso negozi ed uffici con retrostante supermercato ed opificio ad un unico piano. Sullo spazio esterno comune si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "B". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 8

Bene N° 8 - Ufficio			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 8, Categoria A10	Superficie	284,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua. Esternamente, l'edificio che comprende l'immobile in questione si presenta intonacato e tinteggiato. In generale l'immobile in questione non necessita di particolari opere di manutenzione sia interna che interna.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso ufficio posto al piano primo, con annessi accessori al piano terra e con scala interna di collegamento tra i due piani, avente accesso autonomo dalla corte pertinenziale comune. L'immobile fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 9

Bene N° 9 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 9, Categoria C3	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo si sono notate alcune infiltrazioni di acqua dalle cupole di illuminazione della copertura. Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente, con necessità di riparazione delle pertine in copertura.		

Descrizione:	Trattasi di porzione non indipendente di laboratorio artigianale ma contraddistinto catastalmente con apposito sub. 9, utilizzato quale deposito gomme, facente parte dell'attività di officina meccanica di cui al sub. 12 (Lotto di vendita 10) dalla quale si ha accesso. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 10

Bene N° 10 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 12, Categoria C3	Superficie	477,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo si sono notate alcune infiltrazioni di acqua dalla copertura. Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente, con necessità di riparazione delle pertine in copertura.		
Descrizione:	Trattasi di laboratorio artigianale ad uso officina meccanica/gommista, con annessi locali ad uso deposito ed ufficio catastalmente individuati autonomamente con i subb. 9 (lotto 9) e sub. 11 (lotto 11) ma componenti un'unica attività produttiva. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 11

Bene N° 11 - Negozio

Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 11, Categoria C1	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello. Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente.		
Descrizione:	Trattasi di locale ad uso negozio, catastalmente autonomo ma facente parte dell'attività di officina meccanica di cui ai lotti 10 (subb. 12) con il quale è comunicante. E' dotato di accesso autonomo dall'esterno e di due vetrine. Non sono presenti servizi igienici. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 12

Bene N° 12 - Supermercato			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Supermercato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 14, Categoria D8	Superficie	820,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello. Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente.		
Descrizione:	Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a grande magazzino (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da spazi vendita, un locale magazzino, servizi igienici, ripostigli e camerini. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 13

Bene N° 13 - Supermercato			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T, edificio B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Supermercato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 15, Categoria D8	Superficie	898,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello. Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente.		
Descrizione:	Trattasi di immobile destinato ad uso commerciale e precisamente a supermercato **** Omissis **** (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) composto da varie aree al suo interno: ampia zona vendita, n. 2 locali magazzino scorte, servizi igienici con antibagno, spogliatoi. Esso fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 14

Bene N° 14 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17 - Piano T-1, edificio B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 16, Categoria C3	Superficie	419,68 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo si sono notate alcune infiltrazioni di acqua dalla copertura. Nel complesso lo stato conservativo si presenta sufficiente, con necessità di riparazione delle pertine in copertura.		

Descrizione:	Trattasi di laboratorio artigianale disposto su due piani con piano terra ad uso laboratorio e piano primo ad uso magazzino. Il piano primo è stato realizzato con soppalco e scala di collegamento in struttura portante di acciaio mentre il solaio è in struttura lignea. I locali w.c. sono collocati al piano terra. L'immobile fa parte di un edificio ad uso promiscuo costituito da più unità immobiliari. Tale edificio, denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" fa parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 15

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17-B, edificio B, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 384, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	183,60 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'immobile, gli impianti e gli infissi si possono considerare di normale livello. Al momento del sopralluogo nell'appartamento del piano primo e nei locali del piano terra non si è notata la presenza di muffe nelle pareti e/o soffitti ed infiltrazioni di acqua. Nella cantina del piano interrato si è notata la presenza di umidità in corrispondenza delle pareti perimetrali controterra. In generale l'immobile in questione non necessita di particolari opere di manutenzione sia interna che esterna, salvo lavori di risanamento igienico nelle pareti della cantina interrata.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento attualmente sfitto e non occupato, posto al piano primo con annessa cantina al piano interrato e locali accessori al piano terra destinati a ripostiglio, dispensa, centrale termica e servizio igienico. L'appartamento fa parte di un edificio denominato ai fini della presente perizia come edificio "B" che è parte a sua volta di un complesso immobiliare che comprende un ulteriore fabbricato confinante, in corpo staccato, sempre di proprietà del soggetto debitore, fabbricato denominato edificio "A". L'edificio in questione "B" è composto da otto unità immobiliari con varie destinazioni a commerciale, produttivo, uffici, abitazione, laboratorio, più spazio esterno comune sul quale si trova un ampio parcheggio collegato direttamente alla via Corsi e via Di Vittorio; tale corte pertinenziale risulta recintata ed è comunicante con la corte pertinenziale di cui all'edificio "A". L'immobile è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 16

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Giuseppe di Vittorio 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 380, Qualità Prato	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	Frustolo di terreno non fisicamente delimitato sul posto, pavimentato in asfalto, posto a ridosso della via G. di Vittorio e lo spazio a parcheggio dell'edificio foglio 98, mapp. 384, sub. 1.		
Descrizione:	Trattasi di piccolo frustolo di terreno di 5 mq. derivante presumibilmente da residuo di precedenti frazionamenti, non fisicamente delimitato sul posto, posto a ridosso della via G. di Vittorio e dell'area adibita a parcheggio di pertinenza dell'edificio "B" della presente procedura esecutiva, urbanisticamente individuato come strada. Il frustolo di terreno è ubicato in zona destinata ad attività promiscua artigianale/industriale/commerciale che si trova nella zona periferica nord-est della città di Fabriano. L'accesso viario è buono. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA LAMBERTO CORSI 3 - PIANO 2°, EDIFICIO A, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA LAMBERTO CORSI 3 - PIANO 1° DX, EDIFICIO A, PIANO 1

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA LAMBERTO CORSI 3 - PIANO 1° SX, EDIFICIO A, PIANO 1

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA LAMBERTO CORSI 3 - PIANO TERRA, EDIFICIO A, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA LAMBERTO CORSI 3 - PIANO TERRA, EDIFICIO A, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA LAMBERTO CORSI 3 - PIANO TERRA, EDIFICIO A, PIANO TERRA

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - SUPERMERCATO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA LAMBERTO CORSI 3 - PIANO TERRA, EDIFICIO A, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 17 - PIANO T-1,
EDIFICIO B, PIANO T-1**

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO
17 - PIANO T, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GIUSEPPE DI
VITTORIO 17 - PIANO T, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 17 - PIANO T, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - SUPERMERCATO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 17 - PIANO T, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 13 - SUPERMERCATO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 17 - PIANO T, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 14 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 17 - PIANO T-1, EDIFICIO B, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 17-B ,
EDIFICIO B, PIANO S1-T-1**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 14/05/2008

Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.500.000,00

Rogante: FALSINI ENRICO

Data: 14/05/2008

N° repertorio: 107987

N° raccolta: 30430

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 30/08/2010

Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 67929

N° raccolta: 14123

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/05/2001

Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 17

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 14/05/2008
Reg. gen. 12373 - Reg. part. 2598
Quota: 1/1
Importo: € 9.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.500.000,00
Rogante: FALSINI ENRICO
Data: 14/05/2008
N° repertorio: 107987
N° raccolta: 30430
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/08/2010
Reg. gen. 19095 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 67929
N° raccolta: 14123

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/05/2001
Reg. gen. 11954 - Reg. part. 8076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura