

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ing. Michela Galassi, nell'esecuzione Immobiliare

R.G.Es. 51/2025

Promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

CONTRO

1. INCARICO.....	3
2. PREMESSA.....	3
3. DESCRIZIONE.....	3
4. LOTTO UNICO	4
4.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	4
4.2 TITOLARITÀ.....	4
4.3 CONFINI	4
4.4 CONSISTENZA	4
4.5 CRONISTORIA DATI CATASTALI	4
4.6 DATI CATASTALI.....	4
4.7 STATO CONSERVATIVO	5
4.8 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
4.9 STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
4.10 PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
4.11 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
4.12 NORMATIVA URBANISTICA	7
4.13 REGOLARITÀ EDILIZIA	7
5. STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	7
Elenco Allegati.....	9

1. INCARICO

Lo scrivente Arch. Ing. Michela Galassi, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ancona al n.1512 e all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n.4277, con studio ad Ancona in via Isonzo n.92, è stato nominato CTU nella causa in oggetto durante l'udienza del 02/05/2025, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 – Negozio ubicato a Jesi (AN) – via del lavatoio, piano T (Coord. Geografiche 43.52140882998736° - 13.246278683215047°)

3. DESCRIZIONE

L'immobile si trova al piano terra del "Centro Commerciale il Torrione", accessibile dalla Galleria della SIMA. L'ingresso al Centro Commerciale è schermato da una porta scorrevole con sensore di movimento, accessibile solo in orario lavorativo h8 -20.

La zona è ben servita e in prossimità del centro commerciale vi sono vari parcheggi per auto.

Il negozio gode di una vetrina accessibile dal Centro Commerciale il Torrione, che si apre su un grande vano (circa 60m²) e un servizio.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: JESI

Fascia/zona: Semicentrale CONSOLIDATA SUD-EST

Codice zona: C10

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Per il bene in questione è stato fatto un sopralluogo in data 17/06/2025 come da verbale allegato (*Allegato 1*).

Immobile è identificato con categoria C1 e classe 10, quindi a livello catastale è un negozio con una buona redditività, situato in una zona commerciale di pregio. La situazione reale diverge da quella catastale: al momento all'interno del Centro Commerciale il Torrione ci sono molti locali sfitti e invenduti.

4. LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Negozio ubicato a Jesi (AN) – via del lavatoio, piano T

4.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Prima Relazione del Custode Giudiziario (*Allegato 2*).

4.2 TITOLARITÀ

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

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

(proprietà 1/1)

4.3 CONFINI

Il bene è fattualmente insito all'interno della galleria commerciale Il Torrione di Jesi, in Via Galleria della Sima (parallela alla Via del Lavatoio che risulta catastalmente), e trattasi di locale negozio.

4.4 CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta [m ²]	Superficie Lorda [m ²]	Coeff.	Superficie convenzionale [m ²]	Altezza [m]	Piano
Negozi	68,51	81,86	1,00	81,86	3,5	T

Trattasi di unico bene.

4.5 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già agli atti.

4.6 DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati Identificativi				Dati Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	471	138		C1	10	63 mq	65 mq	1.548,75 €		Foglio 69 Particella 471 Subalterno 138

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale. Si evidenzia un refuso nella pratica 623/2010: non è stato disegnato un pilastro presente sia ora che in precedenza. Pertanto le difformità sono facilmente sanabili.

4.7 STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei locali è in buono stato e attualmente occupato dall'affittuario.

Sono presenti e funzionanti:

- impianto idrico e sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento e condizionamento tipo a tutt'aria.

4.8 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Centro Ex Sima denominato "Al Torrione di Mezzogiorno" di cui il fabbricato fa parte è stato costruito nel 2002 con la concessione Edilizia n. 57 del 21/09/2000 e successiva variante n. 2002058/16 del 05/10/2002 con attestazione di agibilità del 16/01/2003. Trattasi di negozio all'interno del centro Commerciale il Torrione, con struttura portante in cemento armato. Nel locale oggetto di stima la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. Gli infissi sono in alluminio.

4.9 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente sotto contratto di locazione (*Allegato 3*).

4.10 PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 28/07/1999 al 06/08/2009	Impresa Costruzioni Palazzetti S.p.a.	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federica Carboni	28/07/1999	11389	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen	Reg. part.
		JESI	29/07/1999		8911
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
dal 06/08/2009		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Marchionni	06/08/2009	572234	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen	Reg. part.
		PESARO	12/08/2009		10965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il ventennio è quindi pienamente coperto ed esiste continuità delle trascrizioni.

4.11 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona a carico della
per il periodo 6 agosto 2009 al 26 marzo 2025, sono emerse le seguenti
formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Corte di Appello di Ancona il 27/06/2024
Reg. gen 13807 – Reg. part. 1865
Importo: € 2.890.000,00
A favore di PURPLE SPV S.r.l.
Rogante: Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO
Data: 28/03/2024
N° repertorio: 517
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Jesi il 10/11/2023
Reg. gen 24604 – Reg. part. 3172
Importo: € 11.000.000,00
A favore di BANCAPULIA S.p.A

Capitale: € 140.938,00
Rogante: MARCHIONNI ENRICO
Data: 13/11/2003
N° repertorio: 522854
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Jesi il 28/09/2023
Reg. gen 20924 – Reg. part. 2651
Importo: € 11.000.000,00
A favore di BANCAPULIA S.p.A

Capitale: € 140.938,00
Rogante: MARCHIONNI ENRICO
Data: 13/11/2003
N° repertorio: 522854

Trascrizioni:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Iscritto a Corte di Appello di Ancona il 26/03/2025
Reg. gen 6254 – Reg. part. 4340
A favore di PURPLE SPV S.r.l.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona a carico della società IMPRESA COSTRUZIONI PALAZZATTI S.p.A. per il periodo 1 gennaio 2005 al 12 agosto 2009, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **NULLA**

4.12 NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è normato dai seguenti articoli delle NTA del PRG vigente.

- Zonizzazione TE3, art. 33 delle N.T.A.

Città recente TE3

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

1. Con la sigla TE3 sono individuate le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione.
2. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

4.13 REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stato di fatto è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 57 del 21/09/2000;
- successiva Variante n. 2002058/16 del 05/10/2002;
- Fine Lavori n. 35480 del 29/10/2002;
- Attestazione di Agibilità cert. N. 1704/2003 del 16/01/2003
- Comunicazione Attività Edilizia Libera n. 623/2010 prot. N. 39282 del 04/11/2010

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione, fatta eccezione per un refuso in planimetria, facilmente accertabile.

5. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1 – Negozio ubicato a Jesi (AN) – via del lavatoio, piano T

Il locale si colloca al piano terra all'interno della galleria commerciale Il Torrione di Jesi, in Via Galleria della Sima (parallela alla Via del Lavatoio che risulta catastalmente), e trattasi di locale negozio. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2
Provincia: ANCONA Comune: JESI Fascia/zona: Semicentrale CONSOLIDATA SUD-EST Codice zona: C10 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 69, Part. 471, Sub. 138, Categoria C1, Graffato Foglio 69
Particella 471 Subalterno 138

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

Valore stima del bene: € 77.767,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, finitura, comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volata determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che il valore complessivo, tenendo altresì conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo o corpo	Superficie Convenzional e [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore complessivo [€]	Quota in vendita [%]	Totale [€]
Bene N° 1 – Negozio ubicato a Jesi (AN) – via del lavatoio, piano T	81,86	950	77.767,00 €	100%	77.767,00 €
Valore di stima					77.767,00 €

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

Ancona, 07/08/2025

L'esperto Ex. art. 568 c.pc.
Arch. Ing. Michela Galassi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco Allegati

- 01_VerbaleSopralluogo
- 02_PrimaRelazioneCustodeGiudiziario
- 03_ContrattoLocazione
- 04_DocumentazioneFotografica
- 05_Planimetrie catastali

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®