

TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vecchietti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.  
promossa da

contro



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.900,00</b> .....	12



In data 10/03/2025, il sottoscritto Ing. Vecchietti Andrea, con studio in Via Sparapani, 48 - 60100 - Ancona (AN), email vecchiettiandrea1@gmail.com, PEC andrea.vecchietti@ingpec.eu, Tel. 0712 864 619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale Beniamino Gigli n. 27, piano 1

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima consiste in un negozio sito al primo piano del Centro Commerciale "Il Gentile" di Fabriano, ed è posto di fianco all'accesso del cinema multisala Movieland Fabriano. L'immobile insiste in una zona a destinazione commerciale-servizi, comprendente nelle immediate vicinanze anche vari grandi magazzini e supermercati, la piscina comunale e il palazzetto dello sport PalaGuerrieri. E' ovviamente ben fornito di parcheggi al servizio dei vari servizi. Rispetto al centro di Fabriano, si trova su via La Malfa, che è una traversa di via Dante che conduce al centro, a circa 1 chilometro in linea d'aria dalla Piazza del Comune.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale Beniamino Gigli n. 27, piano 1

## 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:

- Proprietà 1/1)  
Codice fiscale

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

- ... (Proprietà 1/1)

L'immobile è stato acquistato in qualità di titolare della Ditta Individuale

na

CONFINI

L'immobile confina ad est con il cinema multisala Movieland, a nord con proprietà Edilnino Spa - Fallimento, negli altri lati con beni comuni del centro commerciale "Il Gentile"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	95,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2007 al 26/10/2007	...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 97, Part. 1571 Categoria F1, Cons. 10598
Dal 26/10/2007 al 28/11/2007	...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 97, Part. 1571, Sub. 33 Categoria F3
Dal 28/11/2007 al 15/05/2008	...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 97, Part. 1571, Sub. 43 Categoria C1 Cl.5, Cons. 102 Rendita € 942,95 Piano 1
Dal 15/05/2008 al 29/05/2008	...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 97, Part. 1571, Sub. 43 Categoria C1 Cl.5, Cons. 102 Rendita € 942,95 Piano 1
Dal 29/05/2008 al 27/10/2008	...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 97, Part. 1571, Sub. 43

		Categoria C1 Cl.5, Cons. 102 Rendita € 942,95 Piano 1
Dal 27/10/2008 al 29/07/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 97, Part. 1571, Sub. 43 Categoria C1 Cl.7, Cons. 102 Rendita € 1.285,36 Piano 1

I titoli catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	97	1571	43		C1	7	102	106 mq	1285,36 €	1	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

Nella procedura esecutiva sono successivamente intervenute la cessionaria dei crediti della Banca delle Marche s.p.a. con atto di intervento del 25/06/2025 per il credito ipotecario complessivo al 20/06/2025 di € 210.600,25, nonché la Agenzia delle Entrate - Riscossione, quale agente della riscossione per le Province della Regione Marche per il credito ipotecario complessivo di € 798.099,59, con atto di intervento del 15/04/2025.

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile è attualmente non utilizzato e in ottimo stato conservativo.

**PARTI COMUNI**



L'immobile fa parte del complesso immobiliare centro Commerciale "Il Gentile", secondo lo Statuto e le Tabelle Millesimali di proprietà e di uso allegate, nonché l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni comuni di tutto il complesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono sviluppati nello Statuto del Consorzio Centro Commerciale "Il Gentile" e relativo Regolamento del Condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare consiste in un negozio sito al primo piano del Centro Commerciale "Il Gentile", edificato dal 2005 al 2010 su 5 piani fuori terra ed 1 piano interrato, con copertura in parte a lastrico carrabile uso parcheggio. La struttura è in calcestruzzo armato precompresso con facciate continue in muratura o vetro. I solai sono in lastre di calcestruzzo armato precompresso, ad eccezione di parte del tetto in legno lamellare. Il negozio è composto da un unico vano oltre da un piccolo locale wc. Non sono presenti finestrate, ma solo una parete a vetri con porta automatizzata sul lato verso il ballatoio comune. Tutte le pareti sono in cartongesso, così come le controsoffittature, ove sono inseriti l'impianto elettrico con faretti ad incasso, l'impianto antincendio, l'impianto di rilevazione fumi, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria con pompa di calore, mentre l'acqua calda è fornita da scaldabagno posto nel locale wc. Gli impianti di riscaldamento/raffrescamento e antincendio sono centralizzati. Il tutto è in ottimo stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1998 al 30/05/2007	In CANTINA: 2	n.d.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/11/2007 al 29/05/2008	0 Codice Fiscale/P.IVA: 26	<b>QUIETANZA VOLTURA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo Pagliarecci	28/11/2007	62394	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.R. sede di FABRIANO	30/11/2007	1880	
		Dal 29/05/2008 al 05/06/2025	)LA, a FABRIANO il 7/12/1959## Codice ...	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Massimo Pagliarecci	29/05/2008			63681	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Ancona	03/06/2008				8466
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

L'elenco delle formalità è riportato nella Relazione Notarile agli atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nessuna osservazione da segnalare.

## 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.

L'edificio su cui sorge l'unità immobiliare risulta edificato con i seguenti atti:

Permesso di Costruire n. 33695 del 10/08/2006,

Permesso di Costruire n. 44166 del 25/10/2007,

D.I.A. n. 49477 del 23/10/2007,

D.I.A. n. 33325 del 24/07/2008,

D.I.A. n. 8242 del 15/02/2010.

Sussiste la corrispondenza tra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

*Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.020,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.868,16

I millesimi di proprietà relativi all'immobile esecutato sono 9,79/1000

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale Beniamino Gigli n. 27, piano 1

Il bene oggetto di stima consiste in un negozio sito al primo piano del Centro Commerciale "Il Gentile" di Fabriano, ed è posto di fianco all'accesso del cinema multisala Movieland Fabriano. L'immobile insiste in una zona a destinazione commerciale-servizi, comprendente nelle immediate vicinanze anche vari grandi magazzini e supermercati, la piscina comunale e il palazzetto dello sport PalaGuerrieri. E' ovviamente ben fornito di parcheggi al servizio dei vari servizi. Rispetto al centro di Fabriano, si trova su via La Malfa, che è una traversa di via Dante che conduce al centro, a circa 1 chilometro in linea d'aria dalla Piazza del Comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 1571, Sub. 43, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 60.900,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi insieme all'esame della documentazione ufficiale e ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la valutazione del bene si utilizza il criterio di stima sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'ultimo periodo reperibile, cioè secondo semestre dell'anno 2024.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per il secondo semestre dell'anno 2024 per negozi in stato conservativo ottimo situati nella zona Periferia Est del Comune di Fabriano: valore di mercato (min - max): 390 €/mq - 580 €/mq.

Considerati la buona commerciabilità della zona, le caratteristiche dell'immobile ottime in quanto mai utilizzato, la conformazione dell'edificio superiori alla media e i gli ultimi valori immobiliari forniti che fanno riferimento a valori di 1 anno fa, con stime in crescita, si ritiene congruo assumere un valore unitario di riferimento pari a quello massimo rilevato, di 580 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Fabriano (AN) - Viale Beniamino Gigli n. 27, piano 1	105,00 mq	580,00 €/mq	€ 60.900,00	100,00%	€ 60.900,00

Valore di stima: € 60.900,00

**Valore finale di stima: € 60.900,00**

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, li 29/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Vecchietti Andrea

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso all'immobile e sopralluogo del 07/03/2025
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del bene esecutato (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica del bene esecutato (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Pagliarecci
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità parziale
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - D.I.A. del 15/02/2010
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - D.I.A. del 23/10/2007
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto valutazioni immobiliari banca dati Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 26/08/2025)

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale Beniamino Gigli n. 27, piano 1  
Il bene oggetto di stima consiste in un negozio sito al primo piano del Centro Commerciale "Il Gentile" di Fabriano, ed è posto di fianco all'accesso del cinema multisala Movieland Fabriano. L'immobile insiste in una zona a destinazione commerciale-servizi, comprendente nelle immediate vicinanze anche vari grandi magazzini e supermercati, la piscina comunale e il palazzetto dello sport PalaGuerrieri. E' ovviamente ben fornito di parcheggi al servizio dei vari servizi. Rispetto al centro di Fabriano, si trova su via La Malfa, che è una traversa di via Dante che conduce al centro, a circa 1 chilometro in linea d'aria dalla Piazza del Comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 1571, Sub. 43, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nessuna osservazione da segnalare.

**Prezzo base d'asta: € 60.900,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 302/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.900,00**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Viale Beniamino Gigli n. 27, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 1571, Sub. 43, Categoria C1	<b>Superficie</b>	105,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è attualmente non utilizzato e in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima consiste in un negozio sito al primo piano del Centro Commerciale "Il Gentile" di Fabriano, ed è posto di fianco all'accesso del cinema multisala Movieland Fabriano. L'immobile insiste in una zona a destinazione commerciale-servizi, comprendente nelle immediate vicinanze anche vari grandi magazzini e supermercati, la piscina comunale e il palazzetto dello sport PalaGuerrieri. E' ovviamente ben fornito di parcheggi al servizio dei vari servizi. Rispetto al centro di Fabriano, si trova su via La Malfa, che è una traversa di via Dante che conduce al centro, a circa 1 chilometro in linea d'aria dalla Piazza del Comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

