

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marescia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 528.500,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

In data 10/06/2025, il sottoscritto Geom. Marescia Giorgio, con studio in Via IV Novembre n.07 - 60033 - Chiaravalle (AN), email giorgio.marescia@gmail.com, PEC g.marescia@pecgeometrian.it, Tel. 393 90 97 217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2025 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 Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino n.13, edificio 1, piano T (Coord. Geografiche: 43.528470604684514, 13.25945377625816)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale con destinazione negozio e relative pertinenze situato al piano terra in una porzione di edificio ad uso Commerciale/Terziario in via Don Rettaroli Arduino n.13 nel Comune di Jesi.

L'unità immobiliare si compone di un ampio locale principale adibito ad area operativa e di accoglienza della clientela, oltre a uffici direzionali, locale archivio, locali tecnici e servizi igienici.

Gli ambienti risultano collegati internamente in modo funzionale e presentano ampie vetrine prospicienti la pubblica via, che garantiscono visibilità e illuminazione naturale.

L'accesso principale avviene direttamente dalla corte interna adibita a parcheggio, non sono presenti altri ingressi.

L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "D" – area a prevalenza Produttiva, destinata anche ad attività direzionali e di servizio, come previsto dall'art. 69 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Jesi (AN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino n.13, edificio 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si Attesa 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)

CONFINI

L'immobile confina con subalterni della medesima particella catastale:

Nord-Ovest: Subalterno 13 - Corte comune adibita a parcheggio.

Nord-Est: Subalterno 15 - Rampa carrabile per accesso al piano primo e locali tecnici sottostanti.

Sud-Est: Subalterno 12 - Area Urbana parzialmente occupata da strutture temporanee e baracche.

Sud-Ovest: Subalterno 08 - Locale ad uso negozio con area bistrot

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio / Ufficio	463,80 mq	480,48 mq	1	480,48 mq	4,35 m	Terra
Ingresso	9,00 mq	10,12 mq	0,80	8,10 mq	4,00 m	Terra
Bagni	20,62 mq	22,41 mq	1	22,41 mq	4,30 m	Terra
Locale Climatizzatore	14,22 mq	16,98 mq	1	16,98 mq	4,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				527,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				527,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici calcolate sulle planimetrie presenti presso gli uffici comunali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2003 al 16/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 7 Categoria C1 Cl.5, Cons. 506 Superficie catastale 522 mq

Il Subalterno n.07 che identifica l'immobile oggetto del procedimento è stato costituito a seguito soppressione dei subalterni n.05 e 06 con:

VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 19/09/2003, pratica n. 182305, in atti dal 19/09/2003 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.7931.1/2003)

Il Titolare Catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1021	7		C1	5	506	522 mq		Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
53	1021									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo sono emerse difformità planimetriche in quanto la planimetria catastale agli atti non rappresenta lo stato dei luoghi in quanto non sono riportate la fusione dei due locali "negozi" originari e le partizioni interne realizzate con l'insediamento di **** Omissis **** (area clienti, uffici, locali tecnici/servizi). Per il ripristino della regolarità documentale si ritiene necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale per diversa disposizione interna mediante pratica al Catasto Urbano redatta da tecnico abilitato del costo pari ad € 1.000,00.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione.

Lo stesso è attualmente occupato con regolare contratto di affitto dalla **** Omissis **** la cui posizione è proveniente dalla **** Omissis ****, a sua volta incorporante della **** Omissis ****, stipulante del contratto di locazione.

PARTI COMUNI

Le parti ad uso comune consistono nella corte esterna identificata al N.C.E.U. Fg 53 Mappale 1021 Subalterno 13 e Subalterno 14.

Agli atti non risultano millesimi/oneri su parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale con fronte principale esposto a Nord-Ovest e retro a Sud-Est. L'altezza interna utile è pari a ml 4,35. La struttura portante è in cemento armato prefabbricato, con solai prefabbricati e copertura piana di tipo prefabbricato.

Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in calcestruzzo, intonacati e tinteggiati. All'interno, la distribuzione è realizzata con pareti leggere in cartongesso, anch'esse intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in gres porcellanato.

Sul fronte sono presenti pareti vetrate e portefinestre con vetro-camera; sul retro le finestre sono anch'esse dotate di vetri termici e inferiate di protezione. Gli impianti (elettrico, idrico e termico) corrono sottotraccia e nel controsoffitto; l'impianto elettrico è a 220 V e la climatizzazione è ad aria con unità esterne.

L'immobile affaccia su corte comune adibita a parcheggio, con circa 18 posti auto a servizio del fabbricato.

In complesso lo stabile si trova in buono stato di conservazione dovuto al fatto di essere in funzione e quindi oggetto di una costante manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 03/08/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 7.875,00

Attualmente l'immobile risulta locato a **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2002	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Baldassarri Massimo	29/01/2002	4079	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di Ancona	04/02/2002	1654.1/2002	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie sul ventennio precedente la trascrizione del pignoramento risulta che l'immobile è sempre stato intestato all'esecutato e non risultano trasferimenti nel periodo considerato.

I subalterni n.05 e n.06, dal quale è derivato il n.07 (oggetto dell'attuale procedimento), erano già di proprietà dell'esecutato con atto Atto del 29/01/2002 Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Sede MAIOLATI SPONTINI (AN) Repertorio n. 4079 - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA' Trascrizione n. 1654.1/2002 Reparto PI di ANCONA in atti dal 04/02/2002

L'atto di acquisto originario risulta anteriore al ventennio e non è stato reperito negli atti prodotti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Maiolati Spontini il 10/10/2003

Reg. gen. 19338 - Reg. part. 2429

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Maiolati Spontini il 30/12/2004

Reg. gen. 24464 - Reg. part. 3519

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Maiolati Spontini il 22/02/2008

Reg. gen. 5216 - Reg. part. 905

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,031 %

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Jesi il 16/02/2009

Reg. gen. 7108 - Reg. part. 1539

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.989,04

Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 04/09/2009 Registro particolare n. 3567 Servizio di P.I. di ANCONA Registro generale n. 19444 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Maiolati Spontini il 18/11/2009

Reg. gen. 25469 - Reg. part. 6015

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,768 %

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 A NORMA ART. 77 DPR. 29/09/73 N.602

Iscritto a Ancona il 07/04/2010

Reg. gen. 7416 - Reg. part. 1745

Quota: 1/1

Importo: € 69.485,50

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.742,75

Percentuale interessi: 6,836 %

Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2019 Registro particolare n. 3887 Servizio di P.I. di ANCONA Registro generale n. 19219 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Ancona il 12/04/2025

Reg. gen. 9009 - Reg. part. 6376

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "D" – area a prevalenza Produttiva, destinata anche ad attività direzionali e di servizio, come previsto dall'art. 69 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Jesi (AN).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato originariamente autorizzato con Concessione edilizia n. 88019 del 12/03/1989 per la costruzione di capannone artigianale (Allegato 05.a.1 alla presente perizia).

A seguire sono state rilasciate le seguenti varianti:

n. 89029/5 del 27/05/1989 – realizzazione rampa (Allegato 05.b alla presente perizia);

n. 89029/4 del 27/05/1989 – autorizzazione allo scarico (Allegato 05.c alla presente perizia);

n. 89041/4 del 08/07/1989 – distribuzione interna (Allegato 05.d alla presente perizia).

Per tali opere è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 117 del 06/10/1989.(Allegato 05.a.2 alla presente perizia)

Successivamente è stata presentata una variazione della destinazione d'uso con:

Concessione edilizia n. 90001/49 del 01/02/1990 (Allegato 05.e alla presente perizia)– modifiche interne e variazione d'uso, seguita dalla variante:

n. 90025/19 del 05/06/1990 – ulteriori modifiche interne (Allegato 05.f alla presente perizia).

È stato quindi rilasciato Certificato di Agibilità n. 242 del 16/04/1991.

Con Concessione edilizia n. 91047/02 del 08/11/1991 è stata autorizzata la realizzazione di una scala esterna

pedonale sul lato sud-est del fabbricato (Allegato 05.g alla presente perizia).

Con Autorizzazione edilizia n. 96100/03 del 09/12/1996 sono state approvate modifiche interne e di prospetto dell'opificio (Allegato 05.h alla presente perizia).

Con Autorizzazione n. 1999/87 - 99016/90 del 12/04/1999 è stata autorizzata l'installazione di insegne su palo (Allegato 05.i alla presente perizia).

Con D.I.A. n. XA00/377 del 19/06/2000 è stata assentita la realizzazione della recinzione del lotto (Allegato 05.l alla presente perizia).

Con D.I.A. 142/2002 del 12.03.2002 venivano autorizzate Opere interne e realizzazioni impianti su locali adiacenti senza coinvolgere l'immobile oggetto del procedimento (Allegato 05.m alla presente perizia)

Con D.I.A. protocollo n.221930 n.003/457 del 26/06/2003 sono state dichiarate opere di modesta entità, tra cui rifacimento degli infissi di facciata al piano terra e variazione di destinazione d'uso (Allegato 05.n alla presente perizia).

A seguito del contratto di locazione del 31/07/2003, **** Omissis **** ha presentato D.I.A. n. 2003/766 del 02/01/2004 per l'allestimento di sportello bancario, con divisori in cartongesso, pareti mobili, arredi, mezzi forti e impiantistica anche di sicurezza; fine lavori dichiarata il 28/02/2004 (Allegato 05.o alla presente perizia).

Sempre **** Omissis **** in forza del medesimo contratto, ha richiesto l'installazione di insegne su palo con Autorizzazione 2003/464 protocollo n. 2004P0066 del 22/01/2004 (Allegato 05.p alla presente perizia).

Con Concessione Edilizia in sanatoria protocollo 2010/102 del 13.12.2010 veniva sanato l'ampliamento riguardante i locali adibiti ad attività commerciale-bistrot (Allegato 05.q alla presente perizia).

Con la C.I.L. 2013/312 del 08.04.2013 venivano comunicati interventi di manutenzione straordinaria nel locale adiacente adibito ad attività commerciale-bistrot (Allegato 05.r alla presente perizia).

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.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino n.13, edificio 1, piano T
L'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale con destinazione negozio e relative pertinenze situato al piano terra in una porzione di edificio ad uso Commerciale/Terziario in via Don Rettaroli Arduino n.13 nel Comune di Jesi. L'unità immobiliare si compone di un ampio locale principale adibito ad area operativa e di accoglienza della clientela, oltre a uffici direzionali, locale archivio, locali tecnici e servizi igienici. Gli ambienti risultano collegati internamente in modo funzionale e presentano ampie vetrine prospicienti la pubblica via, che garantiscono visibilità e illuminazione naturale. L'accesso principale avviene direttamente dalla corte interna adibita a parcheggio, non sono presenti altri ingressi. L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "D" - area a prevalenza Produttiva, destinata anche ad attività direzionali e di servizio, come previsto dall'art. 69 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Jesi (AN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1021, Sub. 7, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1021

Valore di stima del bene: € 528.500,00

INQUADRAMENTO DOTTRINALE E SCELTA DEL METODO

l'approccio adottato per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quello a reddito con "fase transitoria + valore di uscita" (termine e reversione), pienamente previsto dagli Standard di Valutazione nazionali e internazionali.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) ricomprende l'Income approach fra i procedimenti tipici, gli IVS (International Valuation Standards) disciplinano l'uso sia della capitalizzazione del reddito sia della attualizzazione dei flussi quando i canoni siano differenti da quelli di mercato o variabili nel tempo.

In dottrina, quando il canone contrattuale è temporaneo e superiore al mercato, è corretto stimare:

- i flussi contrattuali attuali fino a scadenza e riportarli alla data di stima,
- il valore a regime, capitalizzando il reddito di mercato alla data di scadenza dell'attuale contratto, riportandolo alla data di stima.

Si è optato per tale metodologia in quanto l'attuale canone di locazione risulta essere fuori scala rispetto

al mercato locale e prossimo alla scadenza; capitalizzarlo integralmente produrrebbe un valore distorto. Gli standard indicano, in tali casi, di "separare" la fase contrattuale residua dal regime di mercato (reversion), così da evitare sopravvalutazioni.

FONTI UTILIZZATE E LORO ATTENDIBILITA'

FOI – ISTAT: indice legale per aggiornare i canoni (FOI "senza tabacchi"), esplicitamente utilizzabile per adeguamenti contrattuali; consente di calcolare coefficiente "giugno/giugno" come previsto dalla clausola dell'Art. 4 del contratto di locazione.

OMI – Agenzia delle Entrate: fonte istituzionale per fasce di prezzi e canoni per zona OMI e destinazione d'uso; idonea a fornire ordini di grandezza e coerenze (non è "il prezzo" del singolo bene, ma un intervallo statistico per microzone e tipologie). Si è fatto riferimento alla consultazione per Jesi e alla mappa GEOPoi per l'inquadramento di zona.

Borsino immobiliare / altri aggregatori: utilizzati come fonte secondaria per verifiche e per ricavare canoni medi annunciati, con la cautela che si tratta di dati di mercato privati e non sempre omogenei. Utilizzati solo come riscontro all'OMI.

Standard professionali: CIV/Tecnoborsa e IVS (oltre a guide RICS) per l'impostazione a reddito e l'uso combinato di capitalizzazione e attualizzazione nei casi con canone non allineato al mercato.

Si precisa che i riferimenti utilizzati sono riportati nell'Allegato 08 alla presente perizia.

CRITERI DI SELEZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO/ZONE, TIPOLOGIA).

Ai fini dell'inquadramento di mercato si sono assunte, quali aree di riferimento, tre zone OMI contigue: D7-Z.I.P.A. (in cui ricade il bene stimato) e le adiacenti C2-SAN GIUSEPPE e C10-ZONA CONSOLIDATA A SUD-EST, poiché condividono elementi funzionali omogenei (contesto produttivo/terziario, viabilità principale, prossimità a polarità commerciali ed al bene stimato). Per ciascuna zona sono stati rilevate le fasce OMI di prezzo (€/mq) e locazione (€/mq/mese) sulla tipologia pertinente. Tali dati, in quanto fonte istituzionale, sono stati assunti come base di coerenza (non come prezzo puntuale del singolo bene), con successivo controllo tramite fonti integrative. In particolare, si è proceduto a un riscontro con Borsino Immobiliare e con Comparabili Italia per le medesime aree: i dati del Borsino sono stati utilizzati come verifica secondaria (media annunci, utili per ordini di grandezza), mentre i dati di Comparabili Italia sono stati scartati poiché radi e non omogenei, tali da non consentire un uso affidabile nella presente microzona.

Ai fini dell'inquadramento di mercato si assume come riferimento principale la tipologia "Negozi" (retail/servizi) nelle zone OMI D7-Z.I.P.A. e, a controllo, le adiacenti C2 e C10.

La scelta deriva da criteri di massimo e miglior uso:

- ammissibilità giuridica dell'uso commerciale/direzionale senza oneri rilevanti;
- possibilità fisica (grande superficie su unico livello, ampie vetrate, accesso diretto al piano terra, parcheggi), caratteristiche proprie di un punto vendita/servizi più che di uffici "multi-tenant" (compresenza di più inquilini con spazi frazionati);
- fattibilità economica e domanda effettiva: in posizionamenti territoriali specifici come nel caso in esame, superfici di questo taglio sono ricercate soprattutto da catene/format retail e servizi (showroom, poliambulatori, palestre, scuole private, para-GDO).

Rispetto a questi fattori, la domanda direzionale per grandi metrature è più limitata e richiede rilevanti adattamenti.

I canoni e rendimenti impliciti desunti da OMI e riscontri di Borsino indicano per "Negozi" in zona OMI D7-Z.I.P.A. i seguenti valori:

OMI -Valore di Mercato €/mq- Min 720,00 - Max 940,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 4,40 - Max 6,00

Borsino -Valore di Mercato €/mq- Min 569,00 - Max 904,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 3,23 - Max 5,05

con verifica su zone adiacenti C2-SAN GIUSEPPE:

OMI -Valore di Mercato €/mq- Min 710,00 - Max 940,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 4,40 - Max 6,10
Borsino -Valore di Mercato €/mq- Min 566,00 - Max 910,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 3,18 - Max 5,11

con verifica su zone adiacenti C10-ZONA CONSOLIDATA A SUD-EST:

OMI -Valore di Mercato €/mq- Min 660,00 - Max 970,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 4,40 - Max 6,50
Borsino -Valore di Mercato €/mq- Min 551,00 - Max 888,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 3,26 - Max 5,24

I canoni e rendimenti impliciti desunti da OMI e riscontri di Borsino indicano per "UFFICI" in zona OMI D7-Z.I.P.A. i seguenti valori:

OMI-Valore di Mercato €/mq- Min 810,00 - Max 1.100,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 3,70 - Max 5,50

Borsino -Valore di Mercato €/mq- Min 559,00 - Max 958,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 3,16 - Max 5,00

con verifica su zone adiacenti C2-SAN GIUSEPPE:

OMI-Valore di Mercato €/mq- Min 770,00 - Max 1.100,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 3,70 - Max 5,50

Borsino -Valore di Mercato €/mq- Min 703,00 - Max 1.135,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 3,81 - Max 6,13

con verifica su zone adiacenti C10-ZONA CONSOLIDATA A SUD-EST:

OMI -Valore di Mercato €/mq- Min 870,00 - Max 1.250,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 4,30 - Max 6,40

Borsino -Valore di Mercato €/mq- Min 740,00 - Max 1.187,00 e per -locazioni €/mq/mese Min 4,11 - Max 6,68

Sono stati messi a confronto, da un lato, i valori delle tre aree OMI (D7-Z.I.P.A. di riferimento, C2 e C10) a parità di categoria (Negozi e Uffici); dall'altro, le due categorie (Negozi e Uffici) a parità di area (D7-Z.I.P.A. di riferimento, C2 e C10). Per la categoria Negozi, l'adiacente C2 risulta sostanzialmente allineata a D7: differenze di vendita OMI min -1,39% e max 0,00%; locazioni OMI min 0,00% e max +1,67%; riscontri Borsino in area di oscillazione molto contenuta (vendita min -0,53%/max +0,66%, locazioni min -1,55%/max +1,19%). La C10 mostra invece canoni e rendimenti lievemente superiori delineando un potenziale commerciale più vivace sul lato locazioni: OMI locazioni max +8,33% (con vendita OMI min -8,33%/max +3,19%) e Borsino locazioni min +0,93%/max +3,76% (con vendita Borsino min -3,17%/max -1,77%).

Per la categoria Uffici, le aree adiacenti, in particolare C10, risultano nettamente più forti di D7: OMI vendita min +7,41%/max +13,64%, OMI locazioni min +16,22%/max +16,36%; e, sul Borsino, differenziali ancora più marcati (vendita min +32,4%/max +23,9%; locazioni min +30,1%/max +33,6%), segnalando che l'uso direzionale risulta più premiato altrove rispetto alla D7-Z.I.P.A.

La lettura "a specchio" tra categorie (Negozi e Uffici) dentro ciascuna area (D7-Z.I.P.A. di riferimento, C2 e C10) conferma che i Negozi esprimono rendimenti impliciti (rapporto canone/valore) più elevati degli Uffici in tutte le aree, pur con prezzi unitari €/mq talvolta inferiori: in D7 (OMI) Negozi vs Uffici = vendita -13,1%, locazioni +13,0%, rendimento netto +30,1% (Borsino: vendita -2,9%, locazioni +1,47%, rendimento +4,50%); in C2 (OMI) vendita -11,8%, locazioni +14,1%, rendimento +29,3% (Borsino: vendita -19,7%, locazioni -16,6%, rendimento +3,85%); in C10 (OMI) vendita -23,1%, locazioni +1,87%, rendimento +32,5% (Borsino: vendita -25,3%, locazioni -21,2%, rendimento +5,49%).

Si delinea quindi una configurazione tipica degli spazi retail/servizi di grande taglio in contesti "non prime" (non in posizione primaria); caratterizzati da maggiore redditività a fronte di valori €/mq non elevati.

La convergenza dei due filoni di verifica (tra aree e tra categorie) rafforza quindi la scelta metodologica per il cespite in oggetto: grande taglio a piano strada, visibilità/parcheggi, vocazione retail/servizi. la categoria "Negozi" costituisce il benchmark principale per reddito a regime e per la determinazione del saggio; la categoria "Uffici" viene impiegata solo come controllo al ribasso (limite inferiore) per evitare sovrastime.

Ne discende, coerentemente con gli standard di valutazione a reddito che il canone contrattuale (oggi sovra-mercato e prossimo alla scadenza) è considerato solo nella fase transitoria fino al 03/08/2027, mentre il valore di uscita è ancorato al reddito di mercato desunto per "Negozi" nella microzona e nelle aree adiacenti, con esplicita modellazione di periodi di sfitto e costi di rilocalizzazione.

L'impostazione assunta consente di ricondurre il bene al valore ordinario di mercato coerente con l'uso economicamente più probabile.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (Y) E RELATIVE MOTIVAZIONI

Si fissa "y" (Saggio di capitalizzazione) assumendo come base i rendimenti di riferimento pubblicati per posizioni principali e maggiorandoli per le specificità del cespite (micro-localizzazione non principale, grande metratura, domanda più selettiva/tempi di rilocalizzazione).

Ne deriva un intervallo prudenziale (range) 7,5-9,0%; si adotta l'8,5% come valore cautelativo, usato anche per l'attualizzazione (discounting), in coerenza con la letteratura che indica rendimenti più elevati per immobili "non prime" (non in posizione primaria) rispetto alle "high street" (vie principali) e agli uffici "core" (di fascia primaria/di massimo pregio).

DETERMINAZIONE DEL CANONE A REGIME POST-SCADENZA E RELATIVE MOTIVAZIONI

Avendo adottato un'impostazione a reddito, le caratteristiche del contratto di locazione in essere, efficace alla data di stima, assumono rilievo determinante ai fini della valutazione. È stato quindi necessario verificare i parametri contrattuali per comprendere in quale misura tenerne conto e con quali motivazioni.

Si è proceduto quindi ad un calcolo di omogeneizzazione per la comparazione con gli intervalli di mercato precedente ricercati (OMI/Borsino).

Canone unitario attuale (€/mq/mese) = canone annuo (netto) / Sup. (mq) / 12 (mesi)

La formula è stata applicata all'annualità 2025-26 dopo aver detratto le spese assunte in un 5%.

$$[(€ 94.500,00 + FOI) - 5\%] / \text{mq } 527,97 / \text{mesi } 12 = € 91.121,63 / \text{mq } 527,97 / \text{mesi } 12 = €/\text{mq}/\text{mese } 14,38$$

Dalla determinazione del valore €/mq/mese, utile alla comparazione con gli intervalli ufficiali (OMI/Borsino nelle zone D7-C2-C10), è emerso che tale importo è nettamente superiore ai canoni di mercato (fascia tipica ~€/mq/mese 4,5-6,5, con massimi = €/mq/mese 7,0). Ne consegue che il canone contrattuale non può essere utilizzato per il reddito a regime e verrà considerato solo nella fase transitoria fino alla scadenza.

Si è quindi proceduto alla determinazione dei criteri per la scelta del canone "a regime":

- Fonte istituzionale prevalente. Si assume l'OMI quale base pubblica per fissare la forchetta ufficiale; i "borsini" sono riscontri secondari.
- Massimo tra aree omogenee. Per la tipologia Negozi si considerano le zone OMI D7 (Z.I.P.A.) e le adiacenti C2 e C10: il massimo OMI di locazione è €/mq/mese 6,50 (C10).
- Premio di qualità entro la forchetta. Le caratteristiche superiori del cespite (vetrinatura/visibilità, accessi, parcheggi, grande taglio su unico livello, impianti e layout idonei a format retail/servizi) giustificano il posizionamento al limite alto della forchetta senza superarla.
- Coerenza d'uso. La vocazione del bene (retail/servizi) rende Negozi il benchmark principale; Uffici è impiegato solo come limite inferiore di controllo.

Si assume €/mq/mese 6,50 (massimo OMI nelle aree omogenee).

Il canone annuo lordo è quindi pari €/mq/mese 6,50 x mq 527,97 x mesi 12 = € 41.181,66

DATI ASSUNTI

- Contratto 04/08/2015 (6+6), canone € 94.500/anno (IVA esente);
- Superficie 527,97 mq;
- FOI giugno 2024/giugno 2025 +1,5%;
- spese (manutenzione, gestione parti comuni, assicurazione) 5%;
- saggio di capitalizzazione $y = i$ 8,5%.

Alla scadenza si assume canone di mercato pari ad € 41.181,66 (coerente con livelli di zona OMI/riscontri) con 3 mesi di vacancy (periodo di sfritto) e costo di rilocalazione € 30.000. (FOI/OMI/Standard come sopra).

SVOLGIMENTO DEI CALCOLI

1) Anno 04/08/2025-03/08/2026 dell'attuale contratto di locazione (adeguamento FOI)

Canone: € 94.500 x FOI 1,015 = € 95.917,50 -> Spese 5%: € 4.795,88 -> Reddito netto (NOI 2025-26): € 91.121,63.

(Si applica FOI perché previsto dalla clausola; si lavora sul netto in quanto verrà capitalizzato il reddito del proprietario.)

2) Ultimo anno 04/08/2026-03/08/2027 dell'attuale contratto di locazione (adeguamento cautelativo)

Canone: € 95.917,50 x Ipotesi FOI +0,7% -> Canone: € 95.984,64 -> Spese 5%: € 4.799,23 -> Reddito netto (NOI 2026-27): € 91.185,41.

(Adeguamento prudente del coefficiente FOI per l'ultimo anno; il valore "a regime" non si fonda su questo canone ma sul canone di mercato post-scadenza.)

3) Reddito "a regime" post-scadenza alla data 04/11/2027 (04/08/2027 + 3 mesi di rilocalazione)

Canone di mercato assunto = € 41.181,66 -> Spese 5%: € 2.059,08 -> Reddito netto (NOI a regime): € 39.122,58

4) Valore di uscita alla data 04/11/2027 (04/08/2027 + 3 mesi di rilocalazione)

NOI a regime/y (Saggio) = € 39.122,58/0,085 = € 460.265,61

5) Attualizzazione dei valori alla data di stima (24/10/2025)

Basandosi sulla differenza in giorni dalla data della stima al momento di maturazione dei redditi, si riportano ad oggi i NOI futuri e il canone di uscita, scontando anche il costo di rilocalazione (una tantum) previsto 3 mesi dopo la scadenza.

La formula adottata sarà la seguente:

Valore da attualizzare / $(1 + \text{Saggio di capitalizzazione})^{\text{numero di giorni} / 365}$ (1 anno)

- Reddito netto (NOI 2025-26) alla data del 03/08/2026: € 91.121,63 / $(1+0,085)^{(283/365)} =$ € 85.536,46

- Reddito netto (NOI 2026-27) alla data del 03/08/2027: € 91.185,41 / $(1+0,085)^{(648/365)} =$ € 78.890,63

- Costo di rilocalazione alla data del 04/08/2027: € 30.000,00 / $(1+0,085)^{(649/365)} =$ € 25.949,22

- Valore di uscita alla data del 04/11/2027: € 460.265,61 / $(1+0,085)^{(741/365)} =$ € 390.015,00

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore di mercato = Reddito netto (NOI 2025-26) + Reddito netto (NOI 2026-27) - Costo di rilocalizzazione + Valore di uscita
€ 85.536,46 + € 78.890,63 - € 25.949,22 + € 390.015,00 = € 528.492,87

Arrotondato € 528.500,00 - In Lettere EURO CINQUECENTO VENTOTTO MILA CINQUECENTO/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino n.13, edificio 1, piano T	527,97 mq	1.001,00 €/mq	€ 528.500,00	100,00%	€ 528.500,00
Valore di stima:					€ 528.500,00

Valore di stima: € 528.500,00

Valore finale di stima: € 528.500,00

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.

Chiaravalle, li 25/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marescia Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Convocazioni e Verbale Apertura Operazioni Peritali (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Ipotecaria (Aggiornamento al 25/10/2025)

- ✓ N° 5.a/.r Concessione edilizia - Pratiche Edilizie (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di Locazione (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Valori Economici di riferimento (Aggiornamento al 25/10/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino n.13, edificio 1, piano T
L'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale con destinazione negozio e relative pertinenze situato al piano terra in una porzione di edificio ad uso Commerciale/Terziario in via Don Rettaroli Arduino n.13 nel Comune di Jesi. L'unità immobiliare si compone di un ampio locale principale adibito ad area operativa e di accoglienza della clientela, oltre a uffici direzionali, locale archivio, locali tecnici e servizi igienici. Gli ambienti risultano collegati internamente in modo funzionale e presentano ampie vetrine prospicienti la pubblica via, che garantiscono visibilità e illuminazione naturale. L'accesso principale avviene direttamente dalla corte interna adibita a parcheggio, non sono presenti altri ingressi. L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "D" - area a prevalenza Produttiva, destinata anche ad attività direzionali e di servizio, come previsto dall'art. 69 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Jesi (AN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1021, Sub. 7, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1021
Destinazione urbanistica: L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "D" - area a prevalenza Produttiva, destinata anche ad attività direzionali e di servizio, come previsto dall'art. 69 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Jesi (AN).

Prezzo base d'asta: € 528.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 528.500,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino n.13, edificio 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1021, Sub. 7, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1021	Superficie	527,97 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione. Lo stesso è attualmente occupato con regolare contratto di affitto dalla **** Omissis **** la cui posizione è proveniente dalla **** Omissis ****, a sua volta incorporante della **** Omissis ****, stipulante del contratto di locazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale con destinazione negozio e relative pertinenze situato al piano terra in una porzione di edificio ad uso Commerciale/Terziario in via Don Rettaroli Arduino n.13 nel Comune di Jesi. L'unità immobiliare si compone di un ampio locale principale adibito ad area operativa e di accoglienza della clientela, oltre a uffici direzionali, locale archivio, locali tecnici e servizi igienici. Gli ambienti risultano collegati internamente in modo funzionale e presentano ampie vetrine prospicienti la pubblica via, che garantiscono visibilità e illuminazione naturale. L'accesso principale avviene direttamente dalla corte interna adibita a parcheggio, non sono presenti altri ingressi. L'immobile si colloca urbanisticamente in zona omogenea "D" - area a prevalenza Produttiva, destinata anche ad attività direzionali e di servizio, come previsto dall'art. 69 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Jesi (AN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Maiolati Spontini il 10/10/2003
Reg. gen. 19338 - Reg. part. 2429
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Maiolati Spontini il 30/12/2004
Reg. gen. 24464 - Reg. part. 3519
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Maiolati Spontini il 22/02/2008
Reg. gen. 5216 - Reg. part. 905
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,031 %
- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Maiolati Spontini il 18/11/2009
Reg. gen. 25469 - Reg. part. 6015
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,768 %
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 A NORMA ART. 77 DPR. 29/09/73 N.602
Iscritto a Ancona il 07/04/2010
Reg. gen. 7416 - Reg. part. 1745
Quota: 1/1
Importo: € 69.485,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.742,75
Percentuale interessi: 6,836 %

Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 11/09/2019 Registro particolare n. 3887 Servizio di P.I.
di ANCONA Registro generale n. 19219 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Ancona il 12/04/2025

Reg. gen. 9009 - Reg. part. 6376

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura