
Liquidazione Giudiziale n. 36/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello
Curatore: Avv. Gabriele Sartini

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

LOTTO C – Abitazione sita in Fabriano (AN), Corso della Repubblica 15, piano terzo



Premessa.

Con istanza del 17/09/2024 l'Avv. Gabriele Sartini, in qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale

iscritta al n. 36/2024 presso la Sezione Liquidazioni Giudiziali del Tribunale di Ancona, nominava il sottoscritto **Geom. STEFANO MAGI** quale perito estimatore dei beni immobili oggetto della suddetta procedura.

Descrizioni degli immobili

Per una migliore identificazione e descrizione dei beni immobili oggetto di valutazione, il sottoscritto perito estimatore ha provveduto alla seguente suddivisione in lotti:

- **Lotto A:** Immobili siti in Fabriano (AN), via Serraloggia snc
- **Lotto B:** Abitazione in Fabriano (AN), Corso della Repubblica 15, Piano T-3-4
- **Lotto C:** Abitazione in Fabriano (AN), Corso della Repubblica 15, Piano 3
- **Lotto D:** Abitazione in Fabriano (AN), Via Cialdini 54, piano 1
- **Lotto E:** Abitazione in Fabriano (AN), Via Cialdini 54, piano 2
- **Lotto F:** Ristorante in Fabriano (AN), Via Cialdini 54/Piazza Cairoli 1/Via Filzi 13
- **Lotto G:** Abitazione in corso di ristrutturazione in Frazione Campodonico snc di Fabriano (AN)
- **Lotto H:** Soffitta in Fabriano (AN), via Fratti 2
- **Lotto I:** Magazzino in Fabriano (AN), Piazza Cairoli 17
- **Lotto L:** Terreno in frazione Campodonico di Fabriano (AN), via Dei Sodi, contrada San Biagio in Caprile
- **Lotto M:** Magazzino in Fabriano (AN), Piazza Cairoli 16

LOTTO C - Descrizione ed ubicazione del bene da stimare.

L'immobile di cui al presente Lotto C consiste in una abitazione posta al piano terzo di un fabbricato articolato su 4 piani fuori terra facente parte di un aggregato edilizio storico che si sviluppa lungo il centrale Corso della Repubblica, con ingresso al civico 15, in Fabriano. L'edificio nel suo insieme è composto da esercizi commerciali al piano terra ed appartamenti/uffici ai sovrastanti piani 1-2-3.

La zona dove ricade l'immobile è centrale e la destinazione prevalente è residenziale con attività commerciali e servizi. Esso dista poche decine di metri dalla Piazza del Comune e dalla Piazza Garibaldi dove sono disponibili i parcheggi. Dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria della città.

La zona risulta ben collegata con le principali arterie di comunicazione e dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Consistenza, dati strutturali e finiture (vedi all. 3)

L'accesso all'appartamento avviene tramite un androne di ingresso al piano terra che conduce ad una ampia scala di buona fattura architettonica che collega tutti i piani dell'edificio. Dal pianerottolo della scala, al terzo piano, sulla sua sinistra, si accede all'abitazione che è disposta su unico piano. Si entra in un vano d'ingresso allungato che disimpegna su una cucina con ripostiglio, su un disimpegno notte, una camera matrimoniale, due camera singole, un bagno con disimpegno. È presente un piccolo balcone a disposizione della camera matrimoniale. Tramite una porta posta nella camera singola, l'abitazione è collegata con quella di cui al Lotto di vendita B oggetto della presente liquidazione giudiziale.

L'immobile fa parte di un edificio che presenta le tipiche caratteristiche strutturali, tecnologiche ed architettoniche del centro storico. La sua conformazione geometrica planimetrica è irregolare. Gli affacci sono in parte su Piazza Garibaldi per la camera da letto matrimoniale, mentre per gli altri spazi essi si affacciano su chiostrine o cortili interni o su spazi privati. Non è presente l'impianto ascensore.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è costituito da fondazioni in muratura dell'epoca costruttiva; le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni pieni; i solai di calpestio sono in letto cemento mentre quelli di copertura in struttura lignea.

L'appartamento non è abitato da molti anni ed è utilizzato come deposito di mobili e suppellettili. Esso si presenta in mediocre stato di conservazione, non tanto dal punto di vista strutturale quanto dal grado di manutenzione delle finiture ed impiantistica; le finiture interne sono al civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni sono in ceramica e monocottura. Rivestimenti presenti nei servizi igienici, lavanderia e cucina. Sono presenti gli impianti idrotermosanitari; quello termico è dotato di vecchia caldaia a alimentata a legna non funzionante; le masse radianti sono in ghisa; l'impianto elettrico è sottotraccia con presenza di interruttori differenziali e salvavita; l'impianto idrico è funzionante per acqua calda e fredda, quella calda è prodotta dalla boiler elettrico non presente. Tutti gli impianti non sono funzionanti e non sono a norma con le attuali disposizioni vigenti. Non è presente l'impianto di climatizzazione estivo/invernale. Gli infissi di finestre e vetrine sono in legno con vetri semplici; sono presenti le serrandine oscuranti avvolgibili in PVC. Sono presenti infiltrazioni di acqua in alcuni punti dell'abitazione le quali non sono facilmente riferibili ad un preciso periodo di tempo.

Il balcone a livello si presenta pavimentato con piastrelle in gres e balaustre metalliche. L'appartamento di cui al presente lotto di vendita C, allo stato attuale necessita di importanti opere di manutenzione e ripristino alle finiture ed all'impiantistica.

Sono presenti parti comuni con le altre U.I. presenti nel fabbricato, quali la scala e l'androne di ingresso.

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile.

Provenienza e proprietà dell'immobile.

Il bene in questione risulta di proprietà alla _____
per la quota di 1000/1000. Non è stato possibile risalire all'atto di provenienza
ma dalla consultazione catastale storica dell'immobile si evince che fin dall'impianto
meccanografico del 1987 lo stesso era già intestato alla _____. i. Seppur vero che il
catasto non è probatorio, considerata l'epoca storica, fornisce comunque la prova di una
provenienza già risalente al 1987 e quindi ante ventennale.

Dati catastali ed intestazione della proprietà.

L'immobile di cui al Lotto B risulta censito al Catasto Fabbricati – Agenzia del Territorio di
Ancona, al foglio 136 del Comune di Fabriano, particella 875, sub. 13, Cat. A/2, classe 5,
consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 290,51;
Si segnala la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.
L'allineamento tra la ditta catastale e quella derivante dagli atti di provenienza, pur in
mancanza del titolo, si presume sia rispettato, ma ciò dovrà essere oggetto di particolari
verifiche storiche.

Situazione urbanistica.

L'edificio si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come zona
A1 Centro Storico, di cui all'art. 8.2 delle NTA del PRG. La costruzione dell'edificio è
anteriore al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici e paesaggistici.
Dal punto di vista della legittimità urbanistica, a seguito di ricerca degli atti/titoli abilitativi
presso gli archivi on-line Comunali, non sono stati trovati titoli abilitativi e/o
agibilità/abitabilità a nome _____

Formalità ipotecarie

Da una verifica delle ispezioni ipotecarie effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria
dei RR.II. di Ancona, risultano formalità pregiudizievoli, ipoteche, pignoramenti, a carico
dell'immobile in questione. Si allega l'elenco della formalità (vedi all. 2).

Prestazione energetica

L'unità abitativa di cui al presente Lotto C non risulta dotata di Attestato di Prestazione
Energetica. Pertanto il sottoscritto perito estimatore ha provveduto a redigerlo ai fini della
vendita. In assenza di caldaia e/o in presenza di caldaia vetusta non funzionante e priva di
libretto di impianto, targhe e specifiche tecniche, si è potuto redigere i calcoli solamente
con impianto simulato, come prevede la legge. Sulla base di tale attestato, l'immobile si

trova in classe energetica E. Si allega pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica (vedi all. 4).

Valutazione

Ai fini della valutazione dell'immobile, il sottoscritto stimatore ha fatto riferimento alle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate con riferimento agli ultimi dati disponibili equivalenti al primo semestre 2024.

L'immobile ricade su area codice B1 (centro storico) con valori economici di compravendita che prevedono per abitazioni di tipo civile un valore unitario che varia da € 450 min ad € 650 max al metro quadrato.

Considerazioni di stima

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come sopra descritte, per la presente valutazione il sottoscritto estimatore ritiene di assumere quale valore unitario di stima, tra quelli previsti dalle tabelle OMI di cui sopra, pari ad € 500,00 al mq. di superficie commerciale.

Calcolo Superficie commerciale

Descrizione	Superficie	coeff.	Sup. commerciale
Appartamento al piano terzo	mq. 80,50	1	mq. 80,50
Balconi al piano terzo	mq. 3,00	25%	mq. 0,75

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE **mq. 81,25**

VALUTAZIONE TOTALE IMMOBILE

Mq. 81,25 x € 500,00 = **€ 40.625,00**

Conclusioni.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. Stefano Magi, a conclusione della presente perizia estimativa, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile sita in Fabriano (AN), Corso della Repubblica 15, piano terzo, di cui al **Lotto C destinato ad abitazione è pari ad € 40.625,00.**

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Senigallia, 15/04/2025



Il tecnico
Geom. Stefano Magi



Allegati:

- 1) Estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali;
- 2) Formalità ipotecarie;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Attestato di Prestazione Energetica APE.



Via F.lli Cattabeni 20 – 60019 Senigallia AN - Tel. 071.60005 – Mob. 339.3562206
Email stefanomagi@60019.it – PEC s.magi@pecgeometrian.it
C.F. MGASFN67T26I608I – P.IVA 02002730428
www.stefanomagigeometra.it





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250415-042017-63725 VALIDO FINO AL: 15/04/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione : **Marche**
Comune : **Fabriano (AN)**
Cod.Istat: 042017
Indirizzo : **Corso della Repubblica 15**
CAP 60044
Piano : 3° - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 43.351147 ; Long : 12.886963**

Zona climatica : **E**
Anno di costruzione : **1900**
Superficie utile riscaldata (m²) : **80,00**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **280,00**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale			Fabriano (AN)				Sezione		Foglio		136	Particella		875
Subalterni	da	13	a	13	da	a		da	a		da	a		
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

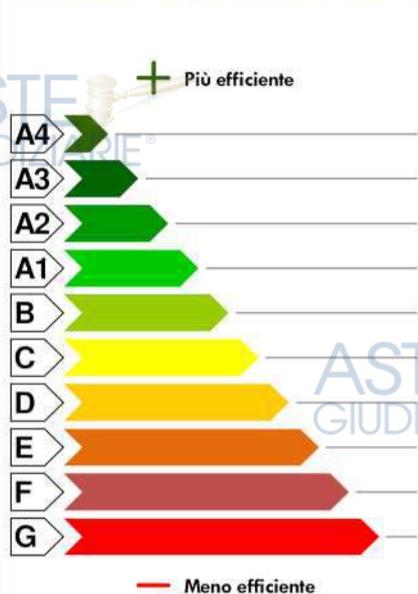
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La seguente riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA E

EP_{gl,nren} **94,18**
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:
 A1 (44,21)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250415-042017-63725 VALIDO FINO AL: 15/04/2035



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 94,18
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	759,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 17,66
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		
<input type="checkbox"/>			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	sostituzione infissi	NO	9,00	D (79,56)	D 79,56 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250415-042017-63725 VALIDO FINO AL: 15/04/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	280,00	m ³
S – Superficie disperdente	200,00	m ²
Rapporto S/V	0,714	
EP _{H,nd}	47,44	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0663	-
Y _{IE}	0,0932	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	64,74
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	29,44
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250415-042017-63725 VALIDO FINO AL: 15/04/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 12/12/2024



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Stefano Magi	
Indirizzo	Via Antonelli 44, Trecastelli	
E-mail	stefanomagi@60019.it	
Telefono	3393562206	
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri di Ancona / 1802	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	E' presente una caldaia vetusta non funzionante e priva di libretto di impianto, targhe e specifiche tecniche e che quindi ho potuto redigere i calcoli solamente con impianto simulato, come prevede l'Allegato 1 del DM 16/06/2015	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 15/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250415-042017-63725 VALIDO FINO AL: 15/04/2035



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	---------------	---	----------------	---	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.