
Liquidazione Giudiziale n. 36/2024

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

LOTTO G – Immobile sito in Fabriano (AN), loc. Campodonico snc

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 G - Descrizione ed ubicazione del bene da estimare.

L'immobile di cui al presente Lotto di vendita G consiste in una abitazione che fa parte di un piccolo aggregato edilizio urbano composto da più unità abitative, sito nel centro abitato della frazione Campodonico di Fabriano, senza numero civico, in via Vicolo Primo angolo Vicolo Secondo.

La frazione Campodonico dista dalla città di Fabriano circa 15 km verso il confine interno del Comune con la regione Umbria. La zona è montuosa/collinare, prevalentemente agricola, con presenza di boschi e pascoli.

La frazione Campodonico è collegata con Fabriano tramite la S.P. 16 e la S.S. 76.

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

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

Trattasi di abitazione in corso di ristrutturazione. In particolare, internamente l'abitazione si trova allo stato grezzo in quanto è stata oggetto di opere di restauro e risanamento conservativo anche strutturale, nel periodo 2002/2006 ed attualmente rimangono da concludere le finiture e le opere impiantistiche interne.

Esternamente invece le porzioni di edificio che comprendono l'abitazione sono state completamente ultimate, infissi di finestre e persiane comprese, copertura a due falde con manto in coppi e lattonomie in rame.

L'immobile si sviluppa su due corpi di fabbrica terraciato attigui di cui uno è costituito da piano terra e piano primo/sottotetto mentre l'altro è composto da piano terra, primo e secondo/sottotetto. Entrambe i corpi di fabbrica e tutti i piani sono collegati tra loro. E' presente un terrazzo a livello. Non è presente una corte/giardino esclusivo.

Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura mista di pietra e mattoni. Le fondazioni sono in muratura del tipo continuo. Non ci sono piani interrati.

L'intervento ha comportato il rifacimento delle vecchie coperture con nuove coperture aventi struttura lignea, nonché il rifacimento e rinforzo delle pareti portanti, rifacimento dei solai interni di calpestio e realizzazione di cordolo in c.a. perimetrale di cerchiatura in sommità delle murature.

L'intervento prevedeva inoltre anche la rivisitazione dell'impianto originario distributivo interno dell'abitazione con realizzazione di vani destinati ad abitazione al piano primo e secondo e locali accessori al piano terra, con eliminazione di una scala interna e aperture di porte interne. L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla via Vicolo Primo mentre l'accesso al piano terra avviene sia dal Vicolo Primo che dal Vicolo Secondo.

Alla luce di quanto sopra rimangono quindi da effettuare gli impianti idrotermosanitari, elettrici, massetti, intonaci, pavimentazioni, posa di scale interne, rivestimenti e tinteggiature, porte interne. Allo stato attuale pertanto l'immobile non è agibile.

Le porzioni di fabbrica che comprendono l'unità abitativa si presentano esternamente ben conservate e mantenute.

Provenienza e proprietà dell'immobile.

Il bene in questione risulta di proprietà per la quota di 1000/1000 al Sig. _____ a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del Sig. _____

Dati catastali ed intestazione della proprietà (vedi all. 1).

L'immobile di cui al Lotto G risulta censito al Catasto Fabbricati – Agenzia del Territorio di Ancona, al foglio 246 del Comune di Fabriano, particella 133 graffata con la particella 134 sub. 3, Cat. F/3, in corso di ristrutturazione

Intestazione al Catasto Fabbricati:

Essendo l'immobile censito nella categoria catastale F3 in corso di ristrutturazione, non sono presenti planimetrie in atti.

Allineamento titolo di provenienza e intestazione catastale: non soddisfatto

Sussiste la continuità delle trascrizioni per il periodo precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale.

Situazione urbanistica.

L'immobile si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come Zona A6 di cui all'art. 8.7 delle NTA – NUCLEO STORICO - "A6", sulla quale insistono i seguenti vincoli comunali

- Art. 44 delle NTA – CENTRI E NUCLEI STORICI (Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano è stato approvato con D.P.G.R. n° 5059 del 5 luglio 1990. Nella parte prescrittiva del documento ai approvazione è stato imposto che alla individuazione dei centri storici debba corrispondere una fascia di tutela pari a quella prevista come ambito provvisorio di tutela integrale dall'articolo 39 delle NTA del PPAR).

e sovracomunali:

- Galasso
- Galassino
- Vincolo Idrogeologico
- PTC Continuità Naturalistica

L'edificio è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Pratica edilizia per restauro e risanamento conservativo e modifica alle aperture nei prospetti, demolizione di una pensilina a sbalzo e prolungamento della falda del tetto sovrastante, Conc. Edil. N. 42900 del 07/06/2002 – intervento di riparazione danni e miglioramento sismico del comparto unitario n. 7 di cui al programma di recupero n. 24 della fraz. Campodonico; Deposito S.D.OO.PP progr. 40064/02 del 29/05/2002, inizio lavori in data 04/11/2002;
- Pratica edilizia in variante alla Conc. Edil. 42900 – Permesso di Costruire n. 35648 del 18/11/2003; deposito S.D.OO.PP. progr. 7670/03 del 10/11/2003;
- Pratica edilizia in 2° variante alla Conc. Edil. 42900 – Permesso di Costruire n. 55851 del 06/04/2006; deposito S.D.OO.PP. progr. n. 58409 del 15/03/2006; ultimazione lavori in data 10/05/2006;
- Certificato di conformità dei lavori del 12/05/2006
- Dichiarazione di Certificato di Agibilità e Abitabilità Strutturale redatto dai progettisti del 22/11/2006.

Allo stato attuale l'immobile non si trova ancora completato e non è agibile dal punto di vista igienico-sanitario.

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 sintetico della formalità (vedi all. 2).

Prestazione energetica

Trovandosi l'immobile nello stato di ristrutturazione, non è soggetto all'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Per la difficoltà di reperire elementi economici di raffronto derivanti da fonti certe (atti di compravendita) di beni simili e quindi nello stesso stato e nella zona di interesse, il sottoscritto stimatore, ai fini della valutazione dell'immobile ha fatto riferimento come punto di partenza alle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate con riferimento agli ultimi dati disponibili del primo semestre 2024.

Da tali valori, che si si riferiscono a situazioni "normali" dell'immobile intendendo con questa accezione lo stato conservativo riferito a quello più frequente in zona e quindi di beni utilizzabili ed agibili, il sottoscritto applica una decurtazione del 40% corrispondente al costo per il completamento dei lavori.

L'immobile ricade su area OMI codice R1 (Extraurbana-agricola-frazioni minori) con valori economico per abitazioni di tipo civile che variano da € 425 min ad € 630 max al metro quadrato.

Per tale valutazione, ipotizzando l'immobile a ristrutturazione avvenuta, il sottoscritto ritiene di partire da una base di € 600,00/mq. da cui detrarre la percentuale di cui sopra pari all'onere per il completamento dei lavori del 40% per arrivare ad un valore unitario di € 360,00/mq.

Calcolo Superficie commerciale

Descrizione	Superficie	coeff.	Sup. commerciale
Piano terra	mq. 115,00	50%	mq. 57,50
Piano primo	mq. 107,00	100%	mq. 107,00
Piano secondo	mq. 50,00	100%	mq. 50,00
Terrazzo	mq. 8,00	25%	mq. 2,00
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			<u>mq. 216,50</u>

VALUTAZIONE TOTALE IMMOBILE

Mq. 216,50 x € 360,00 = € 77.940 arrotondato ad **€ 78.000,00**

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 di cui al **Lotto di vendita G destinato ad abitazione sito in Frazione Campodonico di Fabriano (AN) è pari ad € 78.000,00.**

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Senigallia, 16/04/2025

Il tecnico
Geom. Stefano Magi



Allegati:

- 1) Estratto di mappa, certificati catastale;
- 2) Formalità ipotecarie;
- 3) Documentazione fotografica;