COMUNE DI FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

P E R I Z I A D I S T I M A

FALLIMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – RF 19/2019

Immobili in viale XIII Luglio n. 77, 77/D, 77/G - Fabriano (AN)

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa

Il sottoscritto Geom. Sergio Antonelli, nato a Fabriano (AN) il 25/01/1966, codice fiscale NTN SRG 66A25 D451P, libero professionista con studio in Fabriano (AN), Via Fabio Filzi n. 75, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1422, ha ricevuto incarico dal Dott. Luca Zarletti e dall'Avv. Piero Novelli, nella loro qualità di Curatori del fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – RF 19/2019", per redigere perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di fabbricati e terreni facenti parte del patrimonio della succitata ditta.

Effettuati i dovuti sopralluoghi e rilievi diretti presso gli immobili siti nel Comune di Fabriano (AN) e sulla base degli elementi desunti dalle ispezioni ed accertamenti urbanistici, catastali e giuridici presso i pubblici uffici, si è posto in grado di riferire quanto segue.

Ubicazione dell'immobile

Oggetto della presente stima sono un ufficio, un'abitazione utilizzata ad uso ufficio, un garage e due magazzini, siti nel comune di Fabriano (AN), viale XIII Luglio n.ri 77, 77/D e 77/G.

L'ufficio e l'abitazione, contigui e comunicanti, con ingresso dal numero civico 77, si sviluppano al piano terra di un complesso condominiale ubicato in posizione semicentrale, a sud-ovest del centro abitato del Comune di Fabriano (AN), nel quartiere denominato "Il Piano", a prevalente destinazione residenziale.

I due locali ad uso magazzino, con ingresso dai numeri civici 77/D e 77/G, occupano parte del piano secondo sottostrada dell'edificio.

Il garage, senza numero civico, è ugualmente posto al piano secondo sottostrada e costituisce un unico corpo con il fabbricato principale.

Il lotto su cui sorge l'edificio, di forma pressoché rettangolare, trae accesso da Viale XIII Luglio, una delle arterie viarie principali della città ed è collocato ad immediato ridosso del centro storico e dei giardini pubblici, in zona ben servita, dotata di infrastrutture, servizi e luoghi di aggregazione.

Vista la differente destinazione d'uso degli immobili, la loro autonomia funzionale e l'utilizzazione attuale, si decide di suddividere il compendio immobiliare in numero due lotti.

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n. 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Rif. 1 Ufficio ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77;

Rif. 2 Abitazione ubicata in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77;

Rif. 3 Garage ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio s.n.c.;

Rif. 4 Magazzino ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77/G.

Lotto n. 6

Il lotto è formato dal seguente bene:

Rif. 5 Magazzino ubicato in Fabriano (AN), viale XIII Luglio n. 77/D.

Titolarità

Tutti i beni oggetto di stima appartengono alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX per la piena ed intera proprietà.

Confini

L'ufficio e l'abitazione al piano terra, **rif. 1** e **rif. 2**, nell'insieme confinano con spazi scoperti comuni per più lati, vano scala condominiale, salvi altri.

Il garage ed i magazzini al piano secondo sottostrada, **rif. 3, rif. 4** e **rif. 5,** nell'insieme confinano con spazi scoperti comuni, vano ascensore condominiale, proprietà XXXXXXXXXXXXX, spazi scoperti per più lati, censiti al catasto fabbricati al foglio 154 mappale n. 1183, intestati alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX salvi altri.

Consistenza

Le unità immobiliari **rif. 1 e rif. 2,** con destinazione catastale rispettivamente ad ufficio ed abitazione, sono state di fatto fuse ed ospitano attualmente XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX; si sviluppano interamente al piano terra, con accesso indipendente dal numero civico 77 di viale XIII Luglio, mediante un unico ingresso posto su spazio scoperto comune.

Schematicamente gli spazi sono organizzati con un ingresso, un corridoio centrale che disimpegna tutte le stanze poste sul perimetro ed utilizzate come uffici, archivio, camera e servizi, per una superficie lorda commerciale complessiva di mq. 243,00 circa ed

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un'altezza di ml. 3,25/3,30; analizzandole separatamente, l'ufficio ha una superficie lorda di mq. 126,00 circa e l'abitazione una superficie lorda di mq. 117,00 circa.

L'unità immobiliare **rif. 3**, con destinazione a garage, è posta al piano secondo sottostrada, senza numero civico ed ha accesso da ampio spazio imbrecciato mediante porta basculante in lamiera zincata; è un unico vano con superficie lorda commerciale di mq. 20,00 circa ed altezza in parte costante di ml. 3,05 ed in parte variabile da ml. 2,50 a ml. 2,90.

L'unità immobiliare **rif. 4,** con destinazione a magazzino, è posta al piano secondo sottostrada ed ha accesso dal medesimo spazio di cui sopra mediante ampia apertura con serranda avvolgibile in lamiera zincata; ha una superficie lorda commerciale di mq. 70,00 circa, con altezza prevalente di ml. 3,55.

L'unità immobiliare **rif. 5,** con destinazione a magazzino, è posta al piano secondo sottostrada ed ha accesso dal medesimo spazio di cui sopra mediante ampia apertura con serranda avvolgibile in lamiera zincata; ha una superficie lorda commerciale di mq. 123,00 circa, con altezza di ml. 3,55.

Gli spazi antistanti le serrande di accesso al garage ed ai magazzini, risultano censiti al catasto fabbricati al foglio 154 mappale n. 1183 ed intestati alla ditta XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati catastali

Le unità immobiliari sono così censite al catasto dei fabbricati:

Lotto n. 5

Rif. 1 - Ufficio posto al piano terra, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 22, cat. A/10, cl. 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.123,29;

Rif. 2 - Abitazione posta al piano terra, distinta al foglio 154 mappale n. 696 sub. 23, cat. A/2, cl. 5, consistenza 6,0 vani, rendita € 387,34;

Rif. 3 - Garage posto al piano secondo sottostrada, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 20, cat. C/6, cl. 5, consistenza 16 mq., rendita € 45,45;

Rif. 4 - Magazzino posto al piano secondo sottostrada, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 28, cat. C/2, cl. 5, consistenza 62 mq., rendita € 76,85;

Lotto n. 6

Rif. 5 - Magazzino posto al piano secondo sottostrada, distinto al foglio 154 mappale n. 696 sub. 26, cat. C/2, cl. 5, consistenza 115 mq., rendita € 142,54;

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli attuali intestatari catastali corrispondono ai reali proprietari.

Le planimetrie catastali depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per quanto riguarda il magazzino **rif. 4** ed il magazzino **rif. 5**, sono corrispondenti allo stato dei luoghi o con lievissime differenze che non influiscono sul calcolo della rendita catastale e non danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Le planimetrie catastali depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per quanto riguarda l'ufficio **rif. 1**, l'abitazione **rif. 2** ed il garage **rif. 3,** non sono corrispondenti allo stato dei luoghi.

Sono emerse le seguenti difformità:

- nella planimetria dell'ufficio **rif. 1**, è presente una porta che lo mette in comunicazione con l'adiacente unità immobiliare, determinando la fusione delle stesse;
- analogamente nella planimetria dell'abitazione **rif. 2**, è presente una porta che la mette in comunicazione con l'adiacente ufficio, determinando la fusione delle stesse oltre che mutamento della destinazione d'uso da abitazione ad ufficio; si segnalano inoltre lievi modifiche nella distribuzione interna e la trasformazione della originaria porta d'ingresso in finestra;
- il garage **rif. 3**, è rappresentato sia nella planimetria che nella mappa catastale, con una lunghezza inferiore di circa 1,20 ml rispetto alla reale. La planimetria agli atti è quella originaria del '69 e riporta le dimensioni del progetto iniziale, non aggiornata a seguito del rilascio della concessione in sanatoria con cui è stata condonata la maggiore dimensione.

Stato conservativo

Le unità immobiliari con destinazione catastale ufficio ed abitazione, che di fatto sono utilizzate come unico ufficio, risultano in discreto stato conservativo, con impianti e finiture tipiche dell'epoca di costruzione in quanto mai ristrutturate.

Il garage ed i magazzini sono anch'essi in discreto stato conservativo, adeguato alla destinazione.

Il livello costruttivo, le finiture e lo stato di manutenzione del fabbricato in generale sono sufficienti; anche la struttura portante, ad un esame visivo, si presenta in discrete condizioni.

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parti comuni

Tutte le unità immobiliari oggetto della stima, hanno diritto alle parti comuni distinte al foglio 154 mappale n. 696 sub. 24 (ex n. 698), spazi scoperti; l'ufficio e l'abitazione hanno anche diritto alle parti comuni distinte al foglio 154 mappale n. 696 sub. 25 (ex n. 700), spazi scoperti.

Oneri condominiali

Il **lotto n. 5,** formato dall'ufficio sub. 22, l'abitazione sub. 23, il garage sub. 20 ed il magazzino sub. 28, ha un valore millesimale di 188,012/1000,000; le spese condominiali ordinarie annue mediamente ammontano ad € 340,00 circa.

Il **lotto n. 6,** formato dal magazzino sub. 26, ha un valore millesimale di 26,302/1000,000; le spese condominiali ordinarie annue mediamente ammontano ad € 50,00 circa.

Le spese condominiali maturate prima della procedura hanno diritto di insinuazione al passivo mentre quelle maturate in procedura, sino all'anno anteriore alla vendita, saranno sostenute dalla Curatela in quanto oneri prededucibili. Gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla data della vendita sono a carico dell'acquirente ex art. 586 cpc.

Caratteristiche costruttive prevalenti e finiture

L'edificio, ultimato nell'anno 1968, è composto da due piani sottostrada destinati ad autorimesse e magazzini e sei piani fuori terra destinati rispettivamente il terra a XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dal primo al quarto a civile abitazione ed il quinto a soffitte; gli spazi scoperti di uso comune sono in parte lastrici solari pavimentati, in parte asfaltati ed in parte imbrecciati.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato intelaiato, con travi e pilastri in cemento armato in opera, solai di piano e copertura in laterocemento; le tamponature perimetrali sono in muratura con blocchi sia in laterizio che in cemento, intonacate e rivestite con graffiato al quarzo.

La copertura principale dell'edificio è a padiglione con manto in coppi; il piano primo e secondo sottostrada sono parzialmente coperti a terrazzo praticabile.

Il lato prospiciente la pubblica via, dove è presente l'ingresso autonomo dei locali al

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. E P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra, è rivolto verso sud-est; l'ingresso condominiale è posto nel prospetto con esposizione a nord-est.

Le unità immobiliari al piano terra con destinazione ad ufficio, **rif. 1** ed abitazione, **rif. 2**, contigue e comunicanti, hanno partizioni in muratura intonacate a civile e tinteggiate, con dotazione di finiture di mediocre qualità, risalenti all'epoca della costruzione.

Il portoncino d'ingresso è in metallo blindato con maniglione antipanico, posto in opera in sostituzione dell'esistente in legno a cura e spese del conduttore, le porte interne sono in legno tamburato, alcune con specchiatura in vetro, i pavimenti in mattonelle di graniglia e su una sola stanza in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termico, serrandine avvolgibili in plastica e inferriate su tutte le finestre.

I bagni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di colore chiaro, sono entrambi dotati di finestra con acqua calda prodotta da boiler elettrico; nella struttura sono presenti impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano con caldaia murale di recentissima installazione, radiatori in alluminio e termoconvettori, impianto di climatizzazione a pompa di calore fatto realizzare a cura e spese del conduttore.

Le unità immobiliari al piano secondo sottostrada con destinazione a garage, **rif. 3**, e magazzino, **rif. 4** e **rif. 5**, internamente sono o solo intonacate al grezzo o prive di intonaco; hanno pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico e non hanno riscaldamento.

Nel magazzino **rif. 4** troviamo un bagno ed un ripostiglio, delimitati da tramezzi in muratura non a tutta altezza, intonacati al grezzo; il bagno è privo di finestra e dotato di sola acqua fredda.

Nel magazzino **rif. 5** è presente una parete in cartongesso parallela al muro lato sud-est, controterra, che delimita un volume tecnico inaccessibile; vi è inoltre un piccolo vano ad uso ripostiglio.

Il garage ed i magazzini sono raggiungibili dalla pubblica via utilizzando esclusivamente spazi di altra proprietà, identificati dalle particelle del foglio 154 n. 568 e 1629, sui quali si è esercitato per decenni diritto di passaggio.

Stato di occupazione

Le unità immobiliari identificate al foglio 154 con il mappale n. 696 sub. 22, 23 e 20, ufficio, abitazione e garage, sono locate alla XXXXXXXXXXXXXXXX con contratto di

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. E P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locazione a decorrere dal 01/11/1999, registrato all'Ufficio del Registro di Ancona il 24/05/1999 al n. 3818 serie 3, per una durata di anni 6 (sei) con prima scadenza il 31/10/2005, rinnovato automaticamente come per legge.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha emesso decreto (vedi allegato n. 13) con il quale si stanziano i fondi per la locazione sino al 31/10/2029, per un importo annuo di euro 13.927,08 comprensivo di iva (attualmente in regime di split payment).

L'unità immobiliare identificata al foglio 154 con il mappale n. 696 sub. 28, **rif. 4** magazzino al piano secondo sottostrada, è attualmente utilizzata dalla XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, pur non essendo indicato nel predetto contratto di affitto.

L'unità immobiliare identificata al foglio 154 con il mappale n. 696 sub. 26, **rif. 5** magazzino al piano secondo sottostrada, è attualmente non occupata e nella disponibilità della società proprietaria.

Provenienze ventennali

Con Atto di Compravendita del Notaio Enrico Falsini in data 07/04/1993 Repertorio n. 67428 Raccolta n. 19447, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquista dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con Atto di Deliberazione del Notaio Enrico Falsini in data 07/07/1993 Repertorio n. 68393 Raccolta n. 19598, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX viene trasformata e prende la denominazione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con Atto di Cessione di Quote Sociali del Notaio Enrico Falsini in data 13/07/2006 Repertorio n. 106029 Raccolta n. 29078, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX acquisisce il 50% della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con Atto di Fusione del Notaio Enrico Falsini in data 30/07/2009 Repertorio n. 109002 Raccolta n. 31117, la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è fusa per incorporazione nella società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e con il medesimo atto la società incorporante ha assunto l'attuale denominazione di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 14/01/2020 e 16/01/2020 risulta quanto segue:

Decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 08/08/2014 al n.

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/623188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9689 Registro Particolare e n. 13080 Registro Generale a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX ed a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Atto Giudiziario del Tribunale Civile di Ancona in data 24/07/2014, repertorio n. 103.

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 23/05/2019 al n. 7261 Registro Particolare e n. 10907 Registro Generale a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" in forza di Atto Giudiziario del Tribunale Civile di Ancona in data 15/03/2019, repertorio n. 19.

Regolarità edilizia

L'edificio è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 10549 del 22/01/1968 e successiva variante in data 16/08/1968; è stato rilasciato certificato di agibilità prot. n. 298 del 28/08/1968 per l'intero edificio.

Relativamente all'unità immobiliare al piano terra con destinazione ufficio, **rif. 1**, è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 1974 in data 27/04/1993, protocollo n. 15116/86 per "*cambio di destinazione da magazzino ad ufficio*";

Relativamente all'unità immobiliare al piano secondo sottostrada con destinazione garage, **rif. 3**, è stata rilasciata la medesima Concessione Edilizia in sanatoria n. 1974 in data 27/04/1993, protocollo n. 15116/86 per "*costruzione di garage*" o meglio per regolarizzare la maggiore dimensione di circa ml. 1,20 rispetto al progetto approvato;

Relativamente alle unità immobiliari al piano secondo sottostrada con destinazione magazzino, **rif. 4** e **rif. 5**, è stato rilasciato Titolo Unico in Sanatoria n. 22/2024-A.P. in data 01/06/2024, pratica n. 1746/fab, per "*Accertamento di conformità art.36 dpr 380/01 per frazionamento di magazzino sito in Fabriano V.le XIII Luglio n° 77/D, 77/E, 77/F, 77/G*".

Dal confronto dello stato dei luoghi con i titoli edilizi sopra descritti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'ufficio al piano terra, **rif. 1**, è stato reso comunicante con l'adiacente abitazione mediante la realizzazione di una porta nel muro di confine e l'altezza interna è lievemente inferiore a quella autorizzata, comunque rientrante nelle tolleranze costruttive;

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'abitazione al piano terra, **rif. 2**, è stata resa comunicante con l'adiacente ufficio mediante la realizzazione di una porta nel muro di confine e viene utilizzata come ufficio, quindi con un uso diverso da quello autorizzato; sono presenti lievi modifiche di distribuzione interna e la trasformazione dell'originaria porta d'ingresso in finestra; l'altezza interna è lievemente inferiore a quella autorizzata, comunque rientrante nelle tolleranze costruttive;
- il garage al piano secondo sottostrada, **rif. 3**, nello stato in cui attualmente si trova, è urbanisticamente conforme ed è dotato di autorizzazione di abitabilità originaria, non aggiornata a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria;
- i magazzini al piano secondo sottostrada, **rif. 4** e **5**, nello stato in cui attualmente si trovano, sono urbanisticamente conformi e sono dotati di autorizzazione di abitabilità originaria per unico magazzino, non aggiornata a seguito del rilascio del tiolo unico in sanatoria per il frazionamento in tre magazzini; si segnala nel magazzino **rif. 4**, la rappresentazione per mero errore grafico di una porta in luogo di una finestra interna, nel locale ripostiglio, essendo facilmente dimostrabile per tipologia e qualità dei materiali l'esistenza della finestra ben prima della presentazione dell'istanza di sanatoria.

Per ottenere la regolarità urbanistica delle unità immobiliari con destinazione ufficio ed abitazione al piano terra, **rif. 1** e **2**, attualmente comunicanti, è possibile in conformità alle norme vigenti richiedere titolo autorizzativo in sanatoria.

Certificazione energetica (D.Lgs. 192/05 e s.m.e i.)

Per procedere alla vendita dell'immobile in esame, è necessario consegnare l'Attestato di Prestazione Energetica che ad oggi non risulta presente.

Stima del valore degli immobili.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto congruo addivenire attraverso il metodo sintetico comparativo, raffrontando i beni oggetto di stima ad altri situati nella stessa zona o zone assimilabili, aventi analoghe caratteristiche e di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, tenuto conto delle condizioni favorevoli o sfavorevoli che possono su di essi influire.

A tal fine sono state assunte ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, siti specializzati e consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiornato al 2° semestre 2025.

Sono stati analizzati tutti i fattori che possono influire sul valore del bene quali la destinazione urbanistica, il contesto edilizio in cui si colloca, le caratteristiche della zona, la viabilità d'accesso, la vetustà, lo stato di manutenzione, conservazione e finitura, la consistenza e la presenza di eventuali vincoli ed obbligazioni.

Si è tenuta in considerazione la situazione generale del mercato immobiliare e la profonda crisi economica, tutt'ora in atto, che ha colpito il territorio fabrianese, dovuta alla chiusura e/o trasferimento di realtà produttive importanti.

La crisi economica ha avuto evidenti riflessi anche sul mercato immobiliare, con una diminuzione del numero dei potenziali acquirenti, l'aumento della giacenza degli incarichi a vendere delle agenzie, l'aumento dei tempi di vendita e del margine di sconto sui prezzi di offerta, con un conseguente forte calo dei prezzi degli immobili, sia a destinazione residenziale che commerciale e produttiva.

La valutazione di seguito espressa, viene effettuata per metro quadrato di superficie lorda commerciale.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie calpestabile, anche le murature interne ed esterne per intero e quelle confinanti con altra proprietà per il 50%.

Per unità immobiliari analoghe a quelle oggetto di stima, il prezzo medio rilevato dalle indagini di mercato è pari ad € 650,00 per le abitazioni, € 330,00 per i garage ed € 280,00 per i magazzini; in mancanza di dati di raffronto, l'ufficio è stato assimilato all'abitazione.

Le difformità rilevate per le unità immobiliari con destinazione ufficio ed abitazione al piano terra, **rif. 1** e **2**, rispetto allo stato legittimato con titolo abilitativo ed alle planimetrie catastali, richiedono la presentazione di atti di aggiornamento sia in Comune che all'Agenzia delle Entrate, per un costo approssimativo per prestazioni professionali, sanzioni amministrative, oneri, diritti e bolli, stimato in € 30.000,00 circa.

La stima viene effettuata per unità immobiliare catastale e suddivisa in numero due lotti.

Lotto n. 5:

Rif. 1 – Ufficio	mq.	126,00	x € 680,00/mq. =	€	85.680,00
Rif. 2 – Abitazione	mq.	117,00	x € 680,00/mq. =	€	79.560,00

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rif. 3 – Garage	mq. 20,00 x € 340,00/mq. =	€ 6.800,00
Rif. 4 – Magazzino	mq. 70,00 x € 250,00/mq. =	€ 17.500,00
	Totale	€ 189.540,00
A detrarre spese per aggiornamenti urbanistici e catastali		€ 30.000,00
	Totale Valore del Cespite	€ 159.540,00
	Con arrotondamento	**€ 160.000,00**

Lotto n. 6:

Rif. 5 – Magazzino	mq. 123,00 x € 250,00/mq. =	€ 30.750,00
	Con arrotondamento	**€ 31.000,00**

CONCLUSIONI

Per tutto quanto descritto nella presente relazione e per quanto determinato nella valutazione di stima, i valori di mercato dei singoli lotti, a parere dello scrivente, si possono ritenere equamente stabiliti nelle somme di:

Lotto n. 5 **Euro 160.000,00 (diconsi Euro centosessantamila/00).**

Lotto n. 6 **Euro 31.000,00 (diconsi Euro trentunomila/00).**

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Fabriano lì 30/07/2026

Geom. Antonelli Sergio

……..

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A L L E G A T I

Ufficio, Abitazione, Garage e Magazzini

in Viale XIII Luglio n. 77, 77/D, 77/G FABRIANO (AN)

Comuni:

1. Individuazione fabbricato su foto aerea;
2. Stralcio mappa catastale;
3. Visura catastale storica spazi esterni al piano secondo sottostrada;
4. Stralcio progetto originario;
5. Autorizzazione di abitabilità originaria;
6. Vincoli e gravami desunti dalle visure c/o l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare;
7. Atti di provenienza dei beni.

Lotto n. 5:

8. Visure catastali storiche;
9. Planimetrie catastali;
10. Elaborato planimetrico parziale mapp. 696;
11. Documentazione fotografica con punti di scatto foto;
12. Autorizzazioni in sanatoria;
13. Decreto approvazione proroga locazione.

Lotto n. 6:

14. Visura catastale storica;
15. Planimetria catastale;
16. Elaborato planimetrico parziale mapp. 696;
17. Documentazione fotografica con punti di scatto foto;
18. Autorizzazione in sanatoria.

Via Fabio Filzi, 75 - 60044 - FABRIANO (AN) - Tel. e Fax 0732/625188 - Email antonellizuccaro@gmail.com - C.F. e P. IVA 01154260424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009