



COMUNE DI FABRIANO
PROVINCIA DI ANCONA



PERIZIA DI STIMA

FALLIMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – RF 19/2019



Immobile in via Turati, 51/A - Fabriano (AN)



“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”



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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – 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 è un locale ad uso ufficio con corte esclusiva, sito in Fabriano (AN), via Turati n. 51/A.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra di un edificio direzionale costituito da quattro piani fuori terra, ubicato in posizione semicentrale, ad est del centro abitato del Comune di Fabriano (AN), nel quartiere denominato “Misericordia”, a prevalente destinazione residenziale.

Il lotto su cui sorge l'edificio, di forma pressoché rettangolare, trae accesso da Via Turati, traversa di Via La Spina, non distante dal centro storico, in zona tranquilla dotata di infrastrutture e servizi.

L'unità immobiliare ha tre lati liberi, uno con affaccio sulla corte di proprietà esclusiva e due con affaccio su corte esclusiva di terzi.

Lotto unico

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Locale ad uso ufficio ubicato in Fabriano (AN), via Turati n. 51/A.

Titolarità

L'unità immobiliare oggetto di stima appartiene alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per la piena ed intera proprietà.



“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”



Confini



Nell'insieme confina per tre lati con proprietà catastalmente intestata ad “A.S.U.R. Marche Azienda Sanitaria Unica Regionale”, spazi scoperti comuni, condominio via Turati n. 67, salvi altri.



Consistenza



L'ufficio ha ingresso indipendente dalla corte esclusiva, protetto da piccola loggia; è collegato alla pubblica via da spazio comune asfaltato.

Interamente al piano terra, è così distribuito:

si entra in un corridoio posto al centro dell'unità immobiliare, con due vani sul lato sinistro di ridotte dimensioni e due vani sul lato destro più ampi, ulteriore disimpegno e zona servizi con due bagni e relativi antibagni.

Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 125,00 circa e netta di mq. 110,00 circa, con altezza di ml. 2,60 circa, oltre loggia di mq. 3,00; la corte esclusiva esterna completamente asfaltata, ha una superficie di mq. 150,00 circa, ad uso parcheggio e spazi di manovra.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Dati catastali

L'unità immobiliare è così censita al catasto dei fabbricati:

- Locale ad uso ufficio posto al piano terra, con corte esclusiva sempre al piano terra, il tutto distinto al foglio 137 mappale n. 1652 sub. 11, cat. A/10, cl. 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 965,77, con diritto al bene comune non censibile, corte, identificato al foglio 137 mappale n. 1652 sub. 12.

Gli attuali intestatari catastali corrispondono ai reali proprietari.

La planimetria catastale depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non è corrispondente allo stato dei luoghi.

Sono emerse difformità consistenti in:

- altezza rilevata di ml. 2,60 circa contro una altezza dichiarata di ml. 2,70;
- divisione del corridoio in due porzioni anziché unico vano come disegnato in planimetria;
- alcune finestre hanno dimensioni reali inferiori a quelle graficizzate.





Stato conservativo



L'unità immobiliare con destinazione catastale ufficio risulta essere in buono stato manutentivo e conservativo, con impianti in funzione e finiture medio-alte.

Il livello costruttivo e lo stato di manutenzione del fabbricato in generale sono buoni; la struttura portante, ad un esame visivo, si presenta in buone condizioni.



Parti comuni

L'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni distinte al foglio 137 mappale n. 1652 sub. 12, area scoperta comune a tutto l'edificio, ad uso spazio di transito e di manovra.



Caratteristiche costruttive prevalenti e finiture



Il fabbricato, ultimato nel 1978, è stato completamente ristrutturato con lavori terminati per il piano terra nell'anno 2007 e per i restanti piani nell'anno 2013; ha struttura portante mista, con muratura perimetrale in pietra al piano terra ed in mattoni per le restanti elevazioni e pilastrata centrale in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura inclinata a due falde, protetta con doppia guaina isolante.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore celeste con due diverse tonalità, con piano terra parzialmente rivestito in pietra; le finestre ed i portoni d'ingresso sono in alluminio e vetro.

L'intero edificio, ad eccezione della porzione oggetto di stima, è catastalmente intestato alla ditta “A.S.U.R. Marche Azienda Sanitaria Unica Regionale” ed è sede degli uffici di Direzione di Area Vasta 2.

Internamente l'unità immobiliare è intonacata e tinteggiata, con dotazione di finiture di buona qualità, partizioni in prevalenza con pareti attrezzate in laminato, alluminio e vetro, portoncino d'ingresso in alluminio verniciato di colore blu, pavimenti in legno negli uffici ed in monocottura nei bagni; gli infissi esterni sono in alluminio verniciato di colore bianco con vetro termico.

Parte del lato nord est è lievemente interrato; le finestre sono posizionate a circa ml. 1,50 dal pavimento e le stanze poco luminose.

I bagni, con rivestimento in piastrelle di monocottura, sono entrambi dotati di finestra; sono presenti impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto termico autonomo alimentato a metano con caldaia murale ed elementi radianti in alluminio oltre a pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento.



Stato di occupazione

L'unità immobiliare identificata al foglio 137 con il mappale n. 1652 sub. 11, è attualmente occupata senza titolo; i curatori del fallimento hanno già intimato la liberazione del bene.

Provenienze ventennali

Con Atto di Cessione di Quota Sociale e Deliberazione del Notaio Enrico Falsini in data 01/06/1990 Repertorio n. 57526 Raccolta n. 17465, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX viene trasformata e prende la denominazione di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con Atto di Deliberazione del Notaio Enrico Falsini in data 07/07/1993 Repertorio n. 68393 Raccolta n. 19598, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX acquisisce il 50% della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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.

Ipoteca volontaria di Euro 5.400.000,00 iscritta in data 31/12/2010 al n. 6782 Registro Particolare e n. 29430 Registro Generale presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di contratto per “Mutuo ipotecario” di Euro 3.000.000,00 da corrispondere in più erogazioni, a rogito del Notaio Cesare Ottoni in data 27/12/2010, repertorio n. 6.563 raccolta n. 3.036, cui hanno fatto seguito:

- “Atto per erogazione parziale” a rogito stesso Notaio in data 12/09/2011 Repertorio

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

7.047 Raccolta 3.337, annotato in data 22/09/2011 al n. 3.133;

- “Atto per erogazione parziale” a rogito stesso Notaio in data 18/01/2012 Repertorio 7.366 Raccolta 3.536, annotato in data 30/01/2012 al n. 308;

- “Atto per erogazione parziale” a rogito stesso Notaio in data 21/05/2013 Repertorio 8.377 Raccolta 4.098, annotato in data 30/05/2013 al n. 1.728;

- “Atto per erogazione parziale” a rogito stesso Notaio in data 08/07/2013 Repertorio 8.449 Raccolta 4.135, annotato in data 12/07/2013 al n. 1.986;

- “Atto per erogazione parziale” a rogito del Notaio Cesare Pierdominici in data 03/09/2013 Repertorio 32.8669 Raccolta 12.964, annotato in data 18/10/2013 al n. 2.637;

- “Atto per riduzione di somma, quietanza e restrizione di beni” a rogito del Notaio Cesare Ottoni in data 06/11/2013, repertorio n. 8.615 raccolta n. 4.238, annotato in data 28/11/2013 ai n.ri 2874, 2875 e 2876.

A seguito di quest’ultimo atto il mutuo viene ridotto ad Euro 247.000,00 e l’ipoteca a garanzia ad Euro 445.000,00

Decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 08/08/2014 al n. 9689 Registro Particolare e n. 13080 Registro Generale a favore della “MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX RF19.2019” ed a carico di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Atto Giudiziario del Tribunale Civile di Ancona in data 15/03/2019, repertorio n. 19.

Regolarità edilizia

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

L’edificio è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 13107 del 25/01/1971, successive varianti n. 6330 del 28/07/1972 e n. 11288 del 20/02/1974; in data 18/03/1974 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 1660.

In questo progetto i locali di interesse hanno destinazione garage ed altezza autorizzata di ml. 2,40; l’edificio ha una altezza max autorizzata di ml. 12,00.

“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”

Successivamente con la concessione edilizia n. 22187 del 20/02/1995 e variante in sanatoria n. 2418 del 27/02/1996 è stato autorizzato il cambio della destinazione d'uso di parte del piano terra da garage a palestra; in data 04/06/1996 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 3798.

Negli elaborati grafici allegati alle predette pratiche edilizie le altezze interne dei locali non vengono indicate, altezza che viene dichiarata solo in relazione tecnica nella misura di ml. 2,60; viene a tal proposito anche richiesta una deroga per la minore altezza di ml. 2,60, inferiore rispetto all'altezza richiesta per la destinazione a palestra di ml. 2,70.

La deroga viene concessa visto il rilascio delle autorizzazioni e dell'agibilità, per locale ad uso palestra funzionale alle attività riabilitative fornite dall'allora ASL, conduttore dell'intero edificio.

Non si rilevano titoli edilizi con cui l'altezza prevista nel progetto originario di ml. 2,40, sia stata autorizzata a ml. 2,60.

Con la Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 40288 del 20/09/2006, pratica SUAP n. 819, è stata ulteriormente mutata la destinazione dei locali al piano terra oggetto di stima, da palestra ad ufficio; è stata presentata denuncia di fine lavori prot. n. 1302 in data 09/01/2007 per lavori ultimati in data 02/01/2007, a cui non ha fatto seguito richiesta di nuova agibilità.

Negli elaborati grafici allegati alla predetta D.I.A., viene indicata un'altezza interna di ml. 2,70; oggi si rileva un'altezza utile interna di ml. 2,60 circa, inferiore all'altezza minima interna di ml. 2,70, prevista dal D.M. 5/7/1975 per la destinazione ufficio, condizione necessaria per certificare l'agibilità.

Si segnala inoltre che il cambio d'uso non ha interessato l'intera consistenza dei locali già adibiti a palestra, generando di fatto un frazionamento di unità immobiliare non segnalato nella D.I.A., da regolarizzare con titolo abilitativo in sanatoria.

La porzione residua di palestra appena citata è stata poi oggetto di fusione con il restante intero edificio, dove a seguito di un importante progetto di ristrutturazione è stata creata una unica unità immobiliare a destinazione ufficio, oggi di proprietà della A.S.U.R. Marche Azienda Sanitaria Unica Regionale.

Da informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti e secondo le linee di indirizzo generali, qualunque sia l'altezza ritenuta autorizzata, ossia ml. 2,40 come da progetto originario o ml. 2,60 come da deroga concessa nel progetto per cambio d'uso da garage a palestra, non è ammissibile il rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria ex art. 36

del D.P.R. n. 380 del 2001 che venga **subordinato alla esecuzione di opere edilizie** e nel caso di specie all’abbassamento della quota del pavimento per ottenere un’altezza utile minima interna di ml. 2,70, necessaria per mantenere la destinazione di ufficio.

Allo stato attuale non è quindi ipotizzabile mantenere la destinazione ad ufficio; sono compatibili esclusivamente destinazioni che non prevedano la permanenza continua di persone, quali magazzino o locali di deposito.

Vi sono infine delle modifiche di prospetto per la riduzione delle dimensioni di alcune finestre, riduzione resa necessaria per garantire l’adeguamento sismico dell’edificio.

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 aggiornato al 2° semestre 2022.

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 nell’ultimo decennio 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

**“Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca”**

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%.

I valori della loggia e della corte esclusiva sono stati inglobati nel valore complessivo dell'unità immobiliare.

Per tutto quanto descritto nella relazione che precede, pur avendo l'unità immobiliare la destinazione urbanistica e catastale di ufficio, per la valutazione si assimila ad immobile con destinazione a locale di deposito o magazzino.

Per unità immobiliari a destinazione locale di deposito o magazzino analoghe a quella oggetto di stima, il prezzo medio rilevato dalle indagini di mercato, opportunamente corretto, è quantificabile in € 370,00/mq.

Le difformità rilevate rispetto agli elaborati progettuali autorizzati con titolo abilitativo ed alle planimetrie catastali, richiedono la presentazione di atti di aggiornamento sia in Comune che all'Agenzia delle Entrate, a carico dell'aggiudicatario, per un costo approssimativo per prestazioni professionali, sanzioni amministrative, oneri, diritti e bolli, stimato in € 6.000,00 circa.

Valutazione a Magazzino	mq. 125,00 x € 370,00/mq. =	€ 46.250,00
A detrarre spese per aggiornamenti urbanistici e catastali		€ 6.000,00
	Totale Valore del Cespite	€ 40.250,00
	Con arrotondamento	€ 40.000,00

CONCLUSIONI

Per tutto quanto descritto nella presente relazione e per quanto determinato nella valutazione di stima, il valore di mercato del lotto, a parere dello scrivente, si può ritenere equamente stabilito nella somma di **Euro 40.000,00 (dicansi Euro quarantamila/00)**.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto

Fabriano li 06/04/2023

Geom. Antonelli Sergio





ASTE GIUDIZIARIE **A L L E G A T I**



Lotto unico – Ufficio in Via Filippo Turati n. 51/A - FABRIANO (AN)



1. Individuazione fabbricato su foto aerea

2. Visura catastale storica

3. Stralcio mappa catastale

4. Planimetria catastale

5. Elaborato Planimetrico

6. Documentazione fotografica con punti di scatto

7. Autorizzazione di abitabilità originaria

8. Elaborati progettuali D.I.A. prot. 40288 / 2006

9. Vincoli e gravami desunti dalle visure c/o l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare



10. Atti di provenienza del bene

