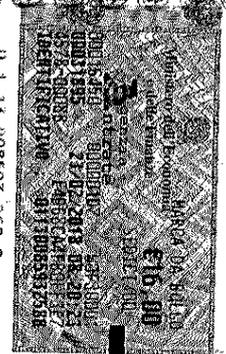


# GIUDIZIO PERITALE



**OGGETTO:** Stima del valore di mercato di Immobili siti in Comune di Fabriano di Proprietà de " [REDACTED] - [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Gianluca Roscini con studio tecnico in Comune di Colli al Metauro (PU) via Sacca Calcinelli 5, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro - Urbino al n°2022, ha ricevuto incarico professionale dal Dott. Longarini Domenico, Commissario Liquidatore della ditta proprietaria.

## DATI GENERALI

### UBICAZIONE

Gli immobili sono composti da:

- A. Appartamento utilizzato come ufficio sito in via del Polo n° 6 in Comune di Fabriano, distinto catastalmente al Foglio 136 particella 917 sub. 20, graffato con la particella 919 sub. 16;
- B. Locale destinato a laboratorio sito in via Brodolini n° 7 in Comune di Fabriano, distinto catastalmente al Foglio 120 particella 643 sub. 8;
- C. Garage adiacente all'immobile di cui al punto B, distinto catastalmente al Foglio 120 particella 641 sub. 2;
- D. Aree urbane adibite a posto auto, attigue agli immobili di cui al punto B e C, distinte catastalmente al Foglio 120 particella 641 subb. 4 e 5.

### PROPRIETA'

Gli immobili in oggetto hanno la seguente provenienza:

Con atto a rogito Notaio Pagliarecci di Fabriano in data 30/10/2006 rep.59531 trascritto il 2/11/2006 al n.16516 R.P. [REDACTED]

[REDACTED] acquista:

- immobile in Fabriano Via Brodolini n.7 bis distinto al C.F. al foglio 120 mappale 643 sub 8

Con atto a rogito Notaio Pagliarecci di Fabriano in data 5/11/2007 rep.62219 trascritto l'8/11/2007 al n.16682 R.P. [REDACTED]

[REDACTED] acquista:

- Immobili in Fabriano Via Brodolini n.7 distinti al C.F. al foglio 120 mappale 641 sub 2-4-5

Con atto a rogito Notaio Pagliarecci di Fabriano in data 21/2/2011 rep.68843 trascritto il 24/2/2011 al n.2018 R.P. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] acquista:

- Immobile in Fabriano Via dei Polo n.6 distinto al C.F. al foglio 136 mappali 917 sub 20 e 919 sub 16 graffati

### **RIFERIMENTI CATASTALI**

Le superfici trattate dal presente giudizio sono censite al N.C.E.U. del Comune di Fabriano come segue:

foglio 120, mappale 641sub. 2

(Categoria C6, Classe 6, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 48,27);

foglio 120, mappale 641 sub. 4

(Categoria C6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 21 mq, Rendita € 31,45);

foglio 120, mappale 641 sub. 5

(Categoria C6, Classe 1, Consistenza 31 mq, Superficie catastale 31 mq, Rendita € 48,43);

foglio 120, mappale 643 sub. 8

(Categoria C3, Classe 5, Consistenza 168 mq, Superficie catastale 154 mq, Rendita € 555,29);

foglio 136, mappale 917 sub. 20 graffata con mappale 919 sub. 16

(Categoria A2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 76 mq, Rendita € 185,92);

### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

L'immobile sito in via dei Poio (Rif. Punto A) ricade in zona classificata dal vigente piano regolatore quale Zona A1 - Centro storico;

Gli immobili siti in via Brodolini (Rif. Punti B, C, D) ricadono in zona classificata dal vigente piano regolatore quale Zona B2 - Residenziale semintensiva.

### **GRAVAMI IPOTECARI**

Dalla ispezione ipotecaria eseguita in data 07/02/2018 risultano presenti i seguenti gravami:

Ipoteca volontaria di Euro 180.000,00 iscritta il 2/11/2006 al n.6676 R.P. a favore della [REDACTED]

a garanzia di mutuo di Euro 90.000,00 in anni 10 gravante su:

- immobile in Fabriano Via Brodolini n.7 bis distinto al C.F. al foglio 120 mappale 643 sub 8;

Ipoteca volontaria di Euro 160.000,00 iscritta il 24/2/2011 al n.765 R.P. a favore della [REDACTED] a garanzia di mutuo di Euro 80.000,00

in anni 12 gravante su:

- immobile in Fabriano Via del Poio n.6 distinto al C.F. al foglio 136 mappaji 917 sub 20 e 919 sub 16 graffati;

Ipoteca legale di Euro 573.234,14 iscritta il 15/2/2017 al n.402 R.P. a favore di [REDACTED] a garanzia della somma di Euro 286.617,07 gravante su tutti gli immobili in oggetto;

Ipoteca giudiziale di Euro 85.000,00 iscritta il 30/5/2017 al n.1641 R.P. a favore della [REDACTED] in forza di D.I. del Tribunale di Ancona del 13/2/2017 rep. di [REDACTED] 840,86 gravante su tutti gli immobili in oggetto

## DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

### DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLA PROPRIETA'

Le dimensioni degli immobili e delle aree urbane sono state desunte dalle visure catastali (allegate alla presente) e confrontate graficamente sulle planimetrie (anch'esse allegato al presente documento).

Per maggiore chiarezza si descrive di seguito ogni singolo immobile:

A. L'appartamento sito in via del Poio n° 6 è situato in una zona quasi a ridosso del corso cittadino, quindi in pieno centro storico. Vi si può accedere dal corso mediante una scalinata, oppure da Via del Poio, anche se la mobilità veicolare è limitata trattandosi appunto di centro storico; questa particolarità rende evidente una difficoltà nel raggiungere l'immobile con autoveicoli, anche se non molto lontano vi è un ampio parcheggio pubblico.

Il locale, posto al piano terreno, si compone di tre camere, un bagno a fianco dell'ingresso, un corridoio ed una loggia chiusa dove troviamo un altro piccolo servizio igienico.

Nei complesso l'unità si presenta in discrete condizioni, con pavimentazione in cotto ed infissi in legno, con caldaia a metano e caloriferi in alluminio, ed è completamente priva di arredi.

Durante il sopralluogo è stato però possibile individuare delle crepe in alcune zone, provocate probabilmente dal recente terremoto del 2016;

B. Il locale laboratorio sito in via Brodolini n° 7 è posto al piano seminterrato di un immobile composto di più unità immobiliari. L'accesso al laboratorio è posto sui retro, a cui si accede da una piccola strada trasversale a via Brodolini; il locale è uno spazio aperto dove in passato veniva eseguita l'attività lavorativa, ed è dotato di servizi igienici, compreso quello per disabili, ed è dotato di impianto elettrico in buono stato. Da quanto visto in sede di sopralluogo, sembra essere in buono stato, ed attualmente non ha arredi ma sono presenti materiali vari della ditta proprietaria. L'accesso è posto sotto ad una loggia;

C. Il garage, adiacente al laboratorio, ha dimensioni ridotte comunque sufficienti per il ricovero di un autoveicolo; è realizzato in latero-



cemento ed internamente è allo stato grezzo, ed anche questo è dotato di impianto elettrico in buono stato di conservazione;

D. Le aree urbane, infine, sono degli spazi scoperti, di cui uno davanti al garage su fondo asfaltato, mentre il secondo è leggermente defilato ed ha un fondo in terra battuta.

## **OPERAZIONI PERITALI**

### ▪ **Criteri di valutazione**

La valutazione delle unità immobiliari è stata eseguita con il metodo della "comparazione", immaginando di acquistare immobili nel Comune di Fabriano con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto della presente perizia.

A tal proposito è stata effettuata una ricerca di mercato consultando agenzie immobiliari della zona, ed i valori sono poi stati comparati con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare "O.M.I."

Dalla ricerca effettuata, si ritiene che i più probabile valori da attribuire agli immobili siano i seguenti:

#### A - Appartamento;

- Superficie commerciale 76,00 m<sup>2</sup> x 1050,00 €/m<sup>2</sup> = € 79.800,00

#### B - Laboratorio;

- Superficie commerciale 168,00 m<sup>2</sup> x 700,00 €/m<sup>2</sup> = € 117.600,00

#### C - Garage;

- Superficie commerciale 18,00 m<sup>2</sup> x 600,00 €/m<sup>2</sup> = € 10.800,00

#### D - Aree urbane;

- Superficie commerciale 52,00 m<sup>2</sup> x 150,00 €/m<sup>2</sup> = € 7.800,00

TOTALE € 216.000,00



### CONCLUSIONI

Quanto sopra analizzato, ha consentito di definire in modo chiaro le caratteristiche degli immobili di valutazione. Premesso quanto descritto nella perizia, in riferimento anche ai criteri estimativi applicati il corrispettivo monetario riconosciuto agli immobili per l'acquisto è stabilito in:

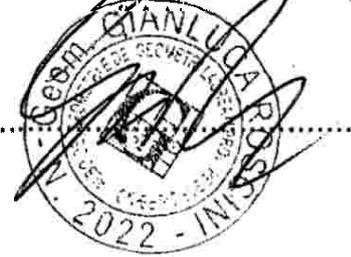
- A. Appartamento **79.800,00** € (settantanovemilaottocento/00);
- B. Laboratorio **117.600,00** € (centodiciassettemilaseicento/00);
- C. Garage **10.800,00** € (diecimilaottocento/00);
- D. Aree urbane **7.800,00** € (settemilaottocento/00).

Totale **216.000,00** € (duecentosedicimila/00)

In relazione al periodo storico-economico che stiamo attraversando, e tenendo conto anche degli effetti del sisma del 2016 che hanno reso meno appetibili gli immobili siti nei centri storici per motivi di sicurezza, è probabile che le quotazioni oggi esposte proseguiranno nel trend discendente mentre l'andamento delle compravendite comincerà a seguire un processo inverso di rialzo solo man mano che la caduta dei prezzi comincerà ad incontrare i nuovi livelli di domanda solvibile. Fintantoché resisterà la scollatura tra domanda ed offerta continueremo ad assistere ad un mercato fiacco con tendenza decrescente. Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferito.

Colli al Metauro, Li 23 febbraio 2018

In fede  
(Geom. GIANLUCA ROSCINI)



- Allegati:
- 1) visure N.C.T.;
  - 2) planimetrie catastali;





TRIBUNALE DI PESARO

*Alon 26/29*

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

L'anno duemiladiciotto, il giorno 23 del mese di febbraio, avanti a me sottoscritto Cancelliere si presenta il geom. Gianluca Roscini nato a Fano il 17 settembre 1980, residente a Colli al Metauro (PU) in via Sacca Calcinelli 5, iscritto al Collegio dei Geometri e del Geometri laureati della Provincia di Pesaro-Urbino al n°2022, il quale esibisce la unita relazione peritale da esso redatta degli immobili di proprietà de [redacted] - [redacted] [redacted], C.F. [redacted]

Ammonito il comparente sulle conseguenze penali di false dichiarazioni, lo stesso presta giuramento nel modi di rito, ripetendo la formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI CHE MI SONO STATE AFFIDATE AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA".

Letto, confermato e firmato.

Il tecnico

