

Oggetto: perizia estimativa dei beni immobili inseriti nella Liquidazione Giudiziale n. 21/2023 del 23/06/2023 a nome [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi Via Jugoslavia n. 13/bis, in risposta all'incarico ricevuto dal Liquidatore Giudiziale avv. Andrea Bucci, espone di seguito le risultanze cui è giunto.

Elenco degli immobili oggetto di perizia:

lotto unico

Locale commerciale - Comune di Fabriano - Catasto Fabbricati Foglio 137 particella 291 sub. 7 - cat. C/1 - cl. 7 - vani 10,5 - rendita € 7.762,55; viale Aurelio Zonghi n. 57 - piano S1-T.

Quota in vendita 1/1 - Proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia è un locale commerciale, sito in viale Zonghi n. 57, nella zona centrale di Fabriano, lungo una strada a forte scorrimento. L'edificio ha struttura portante in c.a., pareti di tamponamento esterne in laterizio con interposto materiale coibente, finito esternamente con tinteggiatura di tipo plastico. La parte in stima risulta occupare quasi tutto il piano terra, vi è poi un piano primo, con quattro unità destinate a residenza. Il fabbricato risulta in aderenza ad altra costruzione sul lato destro, guardando dalla strada, per circa 2/3 della lunghezza. L'unità commerciale ha gli infissi esterni in alluminio di colore nero, con vetro singolo. Nella parte posteriore e sul lato destro, nella parte terminale, vi è una minuscola corte che si apre poi sulla strada laterale a sinistra, via don Giovanni Minzoni. L'unità immobiliare in stima ha anche un piccolo locale

al piano S1, destinato al posizionamento dei motori dell'impianto di condizionamento e delle celle frigorifere, al generatore ausiliario e a ripostiglio. Questo locale è raggiungibile dalla piccola corte estera tramite una piccola rampa di scale. Il locale al piano primo è dotato di varie aperture verso via don Minzoni, destinate al carico/scarico delle merci, mentre l'accesso principale dei clienti, avveniva dalla vetrina di viale Zonghi. L'immobile è dotato di servizi igienici sia per il personale che per la clientela, di locali ad uso deposito e ripostiglio, funzionali all'attività.

PROVENIENZA

- 1) La ditta [REDACTED] acquista con atto giudiziario rep. 120/87 Decreto di trasferimento immobili due u.i ad uso autorimessa e appartamento - trascritto in Ancona il 01/08/1991 al n. **9016 di Registro Particolare;**
- 2) Trasformazione di società con atto notarile pubblico del notaio Enrico Falsini di Fabriano rep. 72870 fascicolo 20486 del 01/12/1994 – trascritto in Ancona il 09/12/1994 al n. **12586 di Registro Particolare.**

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Si elencano di seguito i Permessi Edilizi a seguito dei quali è stato realizzato l'edificio:

- 1 - Autorizzazione di esecuzione lavori prot. 1596 del 29/12/1950 rilasciata a Pecorelli Attilio;
- 2 - Licenza del 9 Aprile 1986 rilasciata a [REDACTED] per "divisione interna e apertura vetrine parete strada viale Zonghi – via don Minzoni";
- 3 - Pratica S.U.A.P. 1292/2022;
- 4 - Pratica S.U.A.P. 1292/2022;
- 5 - Agibilità del solo piano terra rilasciata al sig. [REDACTED] in data 19/06/1952

6 – Agibilità del piano mezzanino e primo rilasciata al sig. [REDACTED] in data
19/06/1952

Questi dati potrebbero essere aggiornati a seguito dell'accesso agli atti presso il
Comune di Fabriano.

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente libero.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto successivamente, prima della
vendita dell'immobile.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

La verifica dello stato di fatto con la planimetria catastale rileva che l'immobile
è conforme.

Elenco Formalità Annotate

- 1) Concessione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a rogito notaio Sabatucci Corrado di Ancona, rep. 60759 del
19/09/1991, relativamente agli immobili ad autorimessa ed appartamento
– trascritto in Ancona il 23/09/1991 **al n. 2199 di Registro Particolare;**
- 2) Ipoteca volontaria a rogito notaio Massino Pagliarecci di Fabriano rep.
72223/16270 del 29/08/2013 a Favore di Veneto Banca Soc. Coop. per
Azioni con sede in Montebelluna (TV) e contro [REDACTED]
[REDACTED] – iscritta in Ancona il 30/08/2013 al **n. 2328 di Registro
Particolare.**
- 3) Ipoteca conc./amministrativa emessa da Equitalia servizi di Riscossione
rep. 1220/317 del 16/03/2017 con sede in Roma (RM) contro [REDACTED]

iscritta in Ancona il 22/03/2017 al n. 791 di

Registro Particolare.

- 4) Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Ancona rep. 34 del 23/03/2023 a carico di [REDACTED] a favore di Massa dei Creditori della [REDACTED] trascritta in Ancona il 24/05/2023 al n. 7735 di Registro Particolare.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La seguente valutazione, viene resa nello stato di fatto degli immobili in cui si trovano **al momento, nella destinazione d'uso** attuale, considerandoli nella loro interezza, nella loro dotazione esterna quale l'accesso dalla via pubblica, le corti esclusive e quella condominiale, nelle condizioni di manutenzione attuali e privi delle certificazioni di Agibilità, che saranno a carico dei singoli acquirenti.

STIMA AL VALORE DI MERCATO

locale commerciale piano terra	596,00	700,00	€ 417.200,00
accessori piano terra	95,00	500,00	€ 47.500,00
accessorio piano S1	48,90	350,00	€ 17.115,00
corte laterale e posteriore	52,00	250,00	€ 13.000,00
corte anteriore (part 2335)	0,00	0,00	€ 0,00
		TOTALE	€ 494.815,00

STIMA AL VALORE DI LOCAZIONE

U.I. mq 690 x €/mq 6,00 = € 4.140,00 mensili

Canone annuo = € 49.680,00

Detrazione per spese, manutenzione, imposte, sfitto, inesigibilità = 40%

Canone netto = € 49.680,00 – 19.872,00 = € 29.808,00

Saggio di capitalizzazione = 6%



Valore dell'immobile = € 496.800.000,00



MEDIA DEI VALORI

Importo **stima di mercato** € 494.815,00

Importo per capitalizzazione della **locazione** € 496.800,00

Importo medio dei valori € 495.807,50



Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è pari a € 495.807,50,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 490.000,00 (euro quattrocentonovantamila/00)**.



Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto

Jesi 09/07/2023



Geom. Maurizio Paciarotti

