

## TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

**OGGETTO: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 4/2025**

Il sottoscritto **Geom. Gian Maria VINCIARELLI**, libero professionista con studio in Fabriano via Serraloggia n. 18/20, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 2114, nominato C.T.U. nella vertenza in oggetto, veniva incaricato dal curatore Dott. XXXX XXXXXX, di effettuare la stima degli immobili intestati alla società "XXXX XXXXXX" e dei soci XXXX XXXXXX, come da nomina depositata presso il Tribunale di Ancona – Cancelleria Fallimentare in data 01/03/2025.

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

#### **Premessa**

In data 14/03/2025, il sottoscritto, ha presentato la richiesta di accesso agli atti al comune di Fano. La richiesta è stata evasa in data 20/03/2025 e mediante mail ha ricevuto tutta la documentazione.

Successivamente, in data 08/05/2025 previo accordo telefonico, ha provveduto ad eseguire il sopralluogo sugli immobili oggetto di stima e ad espletare tutte le operazioni e le verifiche necessarie per redigere la presente relazione.

#### **Introduzione generale**

Gli immobili sono ubicati in zona residenziale via Pietro Germi n. 6 nel comune di Fano. Le unità oggetto di stima fanno parte di una palazzina costituita da abitazioni e garages.

L'edificio confina a nord ed ovest con il vialetto pedonale comunale, ad est con la strada comunale di via Pietro Germi, mentre a sud, su distacco, corte comune, della palazzina "gemella".

## Descrizione Catastale

### **Dati Catastali**

Catasto Fabbricati – Comune di Fano

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Fog	Par	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	50	1727	3	A/3	3	6 vani	Totale 103 mq Escluse aree scoperte 99 mq	Euro 356,36
2	50	1727	16	C/6	1	23 mq	Totale 24 mq	Euro 89,09

### **INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXX XXXXXX	XXXX XXXXXX	Proprietà per 1/1

### **Caratteristiche generali della zona**

Gli immobili si trovano nel Comune di Fano, in via Pietro Germi, nella zona residenziale periferica del capoluogo. La zona è comoda, è dotata di tutti i servizi ed infrastrutture, è ben servita anche dall'Autostrada A14, nel comprensorio sono presenti prevalentemente aree residenziali ed agricole, ed inoltre a circa 2 km si trovano zone balneari.

### **Descrizione**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate all'interno di un edificio costituito da 5 piani fuori terra, adibiti ad abitazioni, ed uno interrato, adibito a garages.

L'edificio fa parte di un lotto edificato nel 1995, è accessibile tramite la strada comunale di via Pietro Germi ed è dotato di parcheggi comunali esterni asfaltati. La proprietà è delimitata da una recinzione realizzata con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro o paletti e rete metallici.

Gli appartamenti sono accessibili tramite il vano scala e l'ingresso condominiale e serviti dall'ascensore comune che collega i vari piani.

La palazzina è realizzata con struttura portante in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento, tamponature in laterizio. La copertura è a due falde senza ventaglia completa di canali di gronda e scossaline.

La palazzina, nel 2023, è stata oggetto di ristrutturazione con super-ecobonus 110. E' stato eseguito un cappotto e inserito un rivestimento ceramico su gran parte delle pareti. Pertanto,

esternamente si presenta in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano primo, è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, di cui uno senza finestre, tre camere da letto e due balconi.

Tale appartamento è ben rifinito, è intonacato a civile e tinteggiato, i pavimenti sono in ceramica, ha gli infissi esterni ed interni in legno, è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di radiatori alimentati da caldaia murale esterna a gas per l'impianto di riscaldamento.

Il garage è posto al piano interrato, è accessibile da una rampa e disimpegno garage comune. Tale unità è tinteggiata ma priva di intonaco, ha il pavimento in liscio di cemento, è dotato di impianto idrico ed elettrico fuori traccia e la porta di accesso è metallica di tipo basculante.

L'appartamento ed il garage si presentano in buono stato di conservazione.

### **Inquadramento Urbanistico – Estratto delle N.T.A. 2009 e 2024 (Allegato "A")**

#### **NTA del. 2009 - Art. 29 zona B2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.**

Le zone B2.2 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiarie, poste a monte della strada interquartieri, sud del Fiume Metauro ed in generale nelle frazioni, in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

Uf=0,60 mq/mq utilizzazione fondiaria

Hmax=9,50 ml Altezza massima edifici

Ipe=0,20 mq/mq Indice di permeabilità

#### **NTA – aggiornamento 2024 - Art. 21 - Zone convenzionate (ex lottizzazioni): zone B4**

1. Le zone B4 sono le zone che corrispondono ad aree che sono state oggetto di Piani di lottizzazioni già attuati in tutto od in parte.

2. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria (mo);
- b) manutenzione straordinaria (ms);
- c) restauro e risanamento conservativo (re)
- d) ristrutturazione edilizia (ri)
- e) nuova costruzione.

3. Quando nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" viene riportato l'indice di zona, questo prevale su quello indicato nel rispettivo piano attuativo ed è consentita la costruzione di nuovi edifici, nel rispetto di tale indice, con l'obbligo di rispettare gli allineamenti e le eventuali ulteriori prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi PA.

4. Nei casi di cui al comma 3 il Piano si attua per intervento diretto;

5. E' da osservare comunque il seguente indice di permeabilità: IPF =0,20 mq/mq Indice di permeabilità.

**Provenienza - (Allegato "B")**

- Con atto di assegnazione di alloggi rep. 2736 del 28/12/1998 a rogito notaio Sabbadini Luca di Fano, la "XXXX XXXXXX" cedeva la proprietà superficiaria di 1/1 alla sig.ra XXXX XXXXXX, (in regime di comune dei beni con il sig. XXXX XXXXXX), degli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n.6, censiti al c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16.
- Con atto di cessione aree rep. 9361 del 20/01/2004 a rogito notaio XXXX XXXXXX, il Comune di Fano cedeva la proprietà dell'area di 42.911/1000 ciascuno ai sig.ri XXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX, coniugi in regime di comune dei beni, delle aree site nel comune di Fano, censite al c.t. al fog 50 mapp. 1589 e 1619.
- Atto di mutamento regime patrimoniale rep. 98114 del 29/01/2024 a rogito notaio XXXX XXXXXX di Fano i sig.ri XXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX di comune accordo dispongono che il loro regime patrimoniale divenga quello di separazione;
- Con atto di compravendita rep. 98115 del 29/01/2024 a rogito notaio XXXX XXXXXX di Fano, il sig. XXXX XXXXXX, cedeva la quota di proprietà pari ad 1/2 alla sig.ra XXXX XXXXXX degli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n.6, censiti al c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16.

**Situazione Ipotecaria - (Allegato "C")**

A seguito di ricerche ipotecarie, agli immobili oggetto di perizia risultano annotate le seguenti formalità:

**- TRASCRIZIONE in data 07 dicembre 1998 - r.p. 2715**

Atto notarile – restrizione di beni a iscrizione rep. 1914 del 30/12/1996,

contro: XXXX XXXXXX – XXXX XXXXXX;

a favore: XXXX XXXXXX

per gli immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Fano censiti al fog. 50 mapp. 1728 sub.

1, 11, 6, 20, 3, 15, 5, 19, 10, 18 mapp. 1727 mapp. 4,18, 3, 16, 6, 15, 13, 14, 9, 1, 25, 32,

43, 31 e 49.

**- TRASCRIZIONE in data 28 dicembre 1998 - r.p. 7279**



Atto di assegnazione – rep. n. 2736 del 09/12/1998,

contro: XXXX XXXXXX.;

a favore: XXXX XXXXXX

per la quota di 1/1 degli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n. 6, censiti al

c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16.

**- ISCRIZIONE in data 28 dicembre 1998 - r.p. 2684**

Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo - rep. 2741 del 10/12/1998,

contro: XXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX

a favore: XXXX XXXXXX

per la quota di 1/1 degli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n.6, censiti al

c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16.

**NOTE:**

Comunicazione n. 3389 del 01/12/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 02/12/2009.

**- TRASCRIZIONE in data 31 gennaio 2004 - r.p. 7279**

Atto di compravendita– rep. n. 98115 del 29/01/2004,

contro: XXXX XXXXXX

a favore: XXXX XXXXXX

per la quota di 1/2 de gli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n.6, censiti al

c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16

**- ISCRIZIONE in data 13 aprile 2005 - r.p. 1658**

Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo - rep. 100110 del 29/03/2005,

contro: XXXX XXXXXX

a favore: XXXX XXXXXX

per la quota di 1/1 degli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n. 6, censiti al

c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16.

**NOTE:**

Comunicazione n. 3390 del 01/12/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 02/12/2009.

**- ISCRIZIONE in data 21 settembre 2009 - r.p. 3150**



Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo - r.p. 68706 del 18/09/2009,  
contro: XXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX  
a favore: XXXX XXXXXX

per la quota di 1/1 degli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n.6, censiti al  
c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16.

**NOTE:**

Comunicazione n. 30 del 27/12/2001 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/09/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 02/12/2012.

- **ISCRIZIONE in data 27 luglio 2011 - r.p. 2113**

Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo - rep. 73830 del 22/07/2011,  
contro: xxx e xxxxx  
a favore: XXXX XXXXXX

per la quota di 1/1 degli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n.6, censiti al  
c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16.

- **ISCRIZIONE in data 02 maggio 2023 - r.p. 729**

Ipoteca volontaria - r.p. 7101 del 12/04/2023  
contro: - XXXX XXXXXX (debitore ipotecario)  
- XXXX XXXXXX (debitore non datore)  
a favore: XXXX XXXXXX

per la quota di 1/1 dell'immobile sito a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n.6, censito al  
c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3.

- **ISCRIZIONE in data 20 giugno 2024 - r.p. 1166**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - rep. 224 del 09/04/2024,  
contro: XXXX XXXXXX  
a favore: XXXX XXXXXX – XXXX XXXXXX

per la quota di 1/1 degli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n.6, censiti al  
c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16.

- **TRASCRIZIONE in data 14 febbraio 2025 - r.p. 1123**

Sentenza di liquidazione giudiziale del Tribunale Civile di Ancona - rep. n. 7 del 30/01/2025  
a favore: XXXX XXXXXX

contro: XXXX XXXXXX

per la quota di 1/1 degli immobili siti a Fano, Loc. Sant'Orsolo, via P. Germi n. 6, censiti al c.f. al fog 50 mapp. 1727 sub. 3 e 16.

### **Autorizzazioni edilizie - (Allegato "D")**

Gli immobili si trovano all'interno di un lotto in zona p.e.e.p., per l'edificazione di due palazzine.

Gli immobili oggetto di stima, fanno parte della palazzina denominata "A" e sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 791 del 12/06/1996;
- Concessione Edilizia n. 666 del 02/07/1998 (variante);
- Agibilità n. 194 del 29/10/1998;
- C.I.L.A. superbonus prot. n. 14365 del 15/02/2022;

### **Conformità edilizia**

Lo scrivente, a seguito di rilievi e misurazioni ha riscontrato alcune lievi difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante autorizzato nel 1998. Pertanto, ha redatto una specifica planimetria con sovrapposizioni tra il progetto depositato in comune ed il rilievo, dove si evincono tali incongruenze.

Le difformità riguardano principalmente le riduzioni delle superficie finestrate dovute alla realizzazione del cappotto esterno con l'intervento di superbonus per l'efficientamento energetico del 2022.

Tali differenze rientrano però, tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis. Comma 1 bis lettera d) del D.P.R. 380/2001.

Lo scrivente ha inoltre realizzato una planimetria dove si evince che la riduzione delle aperture non ha inficiato sui rapporti aeroilluminanti e pertanto l'appartamento è conforme urbanisticamente.

Il garage è conforme ai progetti depositati in comune.

### **Conformità catastale - (Allegato "E")**

Lo scrivente, a seguito di verifiche e misurazioni, dichiara che l'appartamento e il garage risultano conformi alle planimetrie catastali.

### **Stato di possesso**

Gli immobili sono in possesso dei proprietari Sig.ri XXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX

### **Spese condominiali e tabelle millesimali (Allegato "F")**

Gli immobili fanno parte di un condominio gestito dall'amministratrice XXXX XXXXXX, dello XXXX XXXXXX.

Da mail inviata dall'amministratrice, gli immobili di proprietà della sig.ra XXXX XXXXXX hanno le quote millesimali pari a 42,911/1000, mentre l'importo medio delle spese annue condominiali sono pari a € 760,00, non vi sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e pendenze da saldare.

### **Attestato di Prestazione Energetica - (Allegato "G")**

Lo scrivente in data 22/05/2025 ha inoltrato la richiesta di accesso atti all'Enea marche, a seguito della quale in data 23/05/2025 è stato trasmesso l'A.P.E. dell'appartamento che è in classe "A2".

### **Procedura Estimativa**

Il probabile valore di mercato dei fabbricati si determina mediante procedimento comparativo con immobili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

Il sottoscritto ha valutato anche la possibilità di frazionare l'appartamento ma tale operazione, per la forma e la metratura dello stesso non è eseguibile, per cui l'unico frazionamento che si ritiene opportuno valutare è quello di creare come lotto a parte il garage, avendo questo un'autonoma funzione.

Il sottoscritto tecnico, visto il buono stato di manutenzione interna ed esterna, anche a seguito della ristrutturazione con superbonus del 2022, ritiene congruo applicare i seguenti valori di

mercato:

**Lotto 1**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m <sup>2</sup>	€ al m <sup>2</sup>	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
1	50	1727	3	abitazione	98,50	2.100,00	€ 206.850,00	Piano Primo via P.Germi n. 6
				terrazzo	13,00	300,00	€ 3.900,00	
Totale							<b>€ 210.750,00</b>	

Il valore complessivo di mercato è di € 210.750,00.

Lo scrivente ha proceduto anche alla valutazione dell'immobile con il metodo della capitalizzazione del reddito. Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i).

Considerando la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma:

$$V=R/i$$

Dove:

-V =valore del bene da stimare

-R =reddito costante

-i =saggio di capitalizzazione

Per cui con un canone di affitto pari a € 750,00 al mese x 12 mesi = € 9.000,00 (valore annuo).

All'importo di € 9.000,00 vengono decurtate le spese pari al 20%,

quindi  $9.000,00 - 20\% = € 7.200,00$

$V = 7.200 / 3,66\% = € 196.721,31$ .

**CONCLUSIONI**

Dei due importi ottenuti applicando le diverse metodologie di stima si esegue la media aritmetica dei valori:  $(210.750,00 + 196.721,31) / 2 = € 203.735,65$

Il valore complessivo di mercato è di € 203.735,65 che si arrotonda per difetto ad **€ 203.500,00**

(Euro duecentotremilacinquecento/00).

**Lotto 2**

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Valore di mercato	Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m <sup>2</sup>	€ al m <sup>2</sup>		
2	50	1727	16	garage	22,35	800,00	€ 17.888,00	Piano/Indirizzo Piano Primo sottostrada via P.Germi n. 6
Totale							<b>17.880,00</b>	

Il valore complessivo di mercato è di € 17.880,00 che si arrotonda per difetto ad **€ 17.500,00 (Euro diciassettemilacinquecento /00)**.

<b>RIEPILOGO STIME</b>			
<b>Lotto 1</b>			
Immobili n. 2		importi perizia	
/	Abitazione– fog. 50 mapp. 1727 sub 3	€	203.500,00
	Spese cancellazioni sentenza fallimento (€ 294,00 x n. 1)	€	294,00
	Spese sanatoria	€	0,00
	Spese variazione catastale	€	0,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>203.206,00</b>
Il valore è di € 203.206,00 che viene arrotondato per difetto ad <b>€ 203.200,00 (Euro duecentotremiladuecento/00)</b>			
<b>Lotto 2</b>			
Immobile n. 1		importi perizia	
/	Abitazione– fog. 50 mapp. 1727 sub 16	€	17.500,00
	Spese cancellazioni sentenza fallimento (€ 294,00 x n. 1)	€	294,00
	Spese sanatoria	€	0,00
	Spese variazione catastale	€	0,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>17.206,00</b>
Il valore è di € 17.206,00 che viene arrotondato per difetto ad <b>€ 17.200,00 (Euro diciassettemiladuecento /00)</b>			

Tanto doveva il sottoscritto in espletamento all'incarico Tanto doveva il sottoscritto in espletamento all'incarico ricevuto.

**Allegati:**

- (Allegato "A") – Estratti di P.R.G.- N.T.A.;
- (Allegato "B") - Provenienza;
- (Allegato "C") – Ispezioni ipotecarie;
- (Allegato "D") – Autorizzazioni edilizie;
- (Allegato "E") – Documentazione catastale;
- (Allegato "F") – Tabelle millesimale/spese condominiali;
- (Allegato "G") - A.P.E.;
- (Allegato "H") – Documentazione Fotografica;