Ing. Cecilia Lucarini

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
Ufficio Fallimenti

Procedura di Liquidazione Giudiziale: n° **57** anno: **2025**
Liquidato: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**
Curatori: **dott.ssa Simona Amodio - Avv. Maria Claudia Del Savio**

Esperto Stimatore (ex artt.216, comma 1, 129, comma 2, CCII) : **ing.Cecilia Lucarini**

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Bene 1) APPARTAMENTO sito in Comune di Trecastelli (An) –Fraz.Ponte Rio Viale Martin Luther King n.40- Palazzina "C"- Foglio 3 Particella 1059 Subalterno 49 –Cat.A2 – Secondo piano – Scala "C" interno C24

Bene 2) BOX AUTO, in garage condominiale, sito in Comune di Trecastelli (An) – Viale Martin Luther King n.40- Palazzina "A"- Foglio 3 Particella 1059 Subalterno 61-Cat.C6 -Piano interrato Scala "A"

Dott.ing.Cecilia Lucarini

Ordine degli Ingegneri della Provincia di ANCONA
Dott. Ing. Cecilia LUCARINI
A 2706
Ingegneria civile e ambientale, Industriale e dell'Informazione

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

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

INDICE

1 PREMESSA pag. 3

2 INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE pag. 4

3 CRITERIO DI VALUTAZIONE pag. 5

4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI pag. 6

4.1 BENE 1 APPARTAMENTO pag. 6

4.2 BENE 2 BOX AUTO pag. 8

4.3 NORMATIVA URBANISTICA BENE 1 E BENE 2 pag.10

4.4 STATO OCCUPAZIONE BENE 1 E BENE 2 pag. 11

4.5 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI BENE 1 E BENE 2 pag. 11

5 ANALISI DEL MERCATO pag. 11

6 STIMA DEI VALORI UNITARI DI MERCATO pag. 12

6.1 FONTE :VALORI MEDI ANALISI PREZZI COMPRAVENDITA pag. 12

6.2 FONTE :VALORI OMI pag. 14

6.3 FONTE : BORSINO IMMOBILIARE pag. 14

6.4 VALORI DI STIMA ADOTTATI E MOTIVAZIONI pag. 15

7 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI pag. 15

MEDIANTE L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI RAGGUAGLIATI

8 STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE pag. 17

9 GIUDIZIO DI STIMA pag. 18

FASCICOLO ALLEGATI

A. Documentazione fotografica
B. Documentazione Catastale
C. Documentazione PA
D. Documentazione Condominio - Millesimi
E. APE
F. Documentazione antincendio VVF
G. Comparabili - Valori OMI - Valori Borsino
H. Atti Compravendita comparabili
I. Normativa Urbanistica

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

1. PREMESSA

La sottoscritta ing. Lucarini Cecilia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, al n. A2706, iscritta all'albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici Ufficio del Tribunale di Ancona, con studio in Ancona, C.so Giovanni Amendola n.44 - 60123, Pec cecilia.lucarini@ingpec.eu , in data 14 novembre 2025 veniva nominata dal Giudice Delegato D.ssa Letizia Mantovani del Tribunale di Ancona e accettava, l'incarico di Esperto Stimatore (ex artt.216, comma 1, 129, comma 2, CCII) nella liquidazione giudiziale n.57/2025, della [redacted].

Lo scopo della presente relazione è la valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo della Liquidazione Giudiziale , per come predisposto e richiesto dall'Avv. Maria Claudia Del Savio e dalla dott.ssa Simona Amodio, in qualità di Curatori della procedura e dal Giudice Delegato D.ssa Letizia Mantovani del Tribunale di Ancona.

Per lo svolgimento dell'incarico la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto, nel corso del quale ha preso visione, documentando il tutto con fotografie *(Allegato A)*, dello stato dei luoghi, della composizione, delle caratteristiche generali e costruttive, delle finiture e del relativo stato di manutenzione degli stessi. Inoltre, si è provveduto a verificare l'esistenza di eventuali problematiche, raccogliendo allo stesso tempo tutti i dati, i riferimenti e le informazioni necessarie per una migliore indagine conoscitiva ed utili per effettuare una scrupolosa valutazione del bene.

Per l'espletamento dell'incarico è stata inoltre acquisita la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Ancona *(Allegati B*), la documentazione urbanistica degli immobili presso la PA (*Allegato C*), la documentazione della situazione condominiale (*Allegato D*), acquisito agli atti APE (*Allegato E*) e documentazione antincendio VVF (*Allegato F,*),dal che la seguente relazione.

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN)- frazione Ponte Rio - VIALE MARTIN LUTHER KING n.40 , 60012, Palazzina denominata "C", scala C, interno C24, secondo piano (Coord. Geografiche: 43.726911 - 13.100144). Descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli al F.3 Mapp.1059 Sub.49- Cat.A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1059	49		A2	2	3,5	47 mq	216,91 €	2P	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

- **Bene N° 2** – Box auto, interno al garage condominiale, Palazzina denominata "A", ubicato a Trecastelli (AN) - frazione Ponte Rio -VIALE MARTIN LUTHER KING n.40 , 60012, scala A, piano PI (Coord. Geografiche: 43.726911 - 13.100144). Descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli al F.3 Mapp.1059 Sub.61- Cat.C6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1059	61		C6	2	12 mq	13 mq	14,25 €	PI	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

TITOLARITÀ BENE 1 – BENE 2

Gli immobili oggetto di liquidazione sono di proprietà:

[redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]
[redacted]

PER DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/05/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 527 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13911.1/2024 Reparto PI di ANCONA in atti dal 11/09/2024

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

Ist. n. 169 dep. 19/10/2026

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione dei fabbricati si ricorre al criterio di stima sintetico-comparativo che, per casi del genere, è quello più utilizzato e più attendibile dal punto di vista dei valori commerciali che si vengono a determinare.

I valori di mercato unitari degli immobili vengono desunti tramite ispezione telematica, con la quale sono state reperite le copie di atti notarili per compravendite riferite a immobili simili per collocazione e destinazione a quelli oggetto di stima.

I dati ottenuti sono stati confrontati con quanto riportato dalle Banche Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare e con informazioni reperite direttamente da Agenzie Immobiliari della zona.

È stata inoltre calcolata la superficie utile lorda di ciascun immobile, poi corretta con opportuni coefficienti di ragguaglio relativi alle singole destinazioni d'uso, al fine di determinare la superficie ragguagliata commerciale. Nelle valutazioni che seguono i valori cautelativi tengono conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, mediati dalla conoscenza della sottoscritta.

Le principali fasi del processo di valutazione sono le seguenti:

- Descrizione degli immobili
- Individuazione delle superfici commerciali mediante l'applicazione dei coefficienti mercantili
- Analisi di mercato;
- Stima dei valori di mercato unitari;

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

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

Ist. n. 169 dep. 19/10/2026

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

4.1 BENE 1 - APPARTAMENTO

Porzione di fabbricato urbano facente parte di un più vasto fabbricato, costituita da un appartamento al secondo piano di una palazzina, sita a Trecastelli,(An), frazione Ponte Rio, in Viale Martin Luther King n.40, scala C, interno 24C. Descritto al Catasto fabbricati del Comune di Trecastelli al F.3 Mapp.1059 Sub.49, Cat.A2.

L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che apre alla destra per chi sale le scale condominiali, scala C (comprensiva di ascensore condominiale). L'appartamento è costituito da soggiorno-cucina, una camera, un ripostiglio ,un bagno e due balconi, a cui si accede, balcone 1 dal soggiorno, lato Nord-Est, e balcone 2, lato Nord-Ovest, dal ripostiglio o dalla camera da letto. L'unità ha una superficie lorda totale di 43 mq oltre a 12 mq di balconi; l'altezza interna è 2,70 m.

Il complesso edilizio di cui il bene fa parte è denominato "Residence Verde-Casa/Corpo A-B-C" ed è costituito da tre palazzine, identificate con le lettere A, B e C, sviluppate su quattro piani fuori terra e dotate di un piano interrato comune a tutte dove sono ricavati i box garage e le cantine. L'unità in oggetto fa parte della palazzina denominata" C". Facilità di parcheggio lungo le vie e i parcheggi comunali. La zona è completa di servizi ed infrastrutture, una zona a prevalenza residenziale e tranquilla; il quartiere dista circa 9 km dal centro del Comune di Trecastelli e a circa 6 Km da Marotta di Mondolfo e dal mare, caratterizzata dalla presenza di altri edifici condominiali dello stesso tipo di quello in oggetto e da edifici più piccoli, per lo più bifamiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dagli elaborati progettuali agli atti PA, dalle dichiarazione dalle collaudatore e dal rilievo visivo, la struttura è a telaio in c.a. , solai in laterocemento in opera e/o in pannelli prefabbricati in c.a. ,le fondazioni sono di tipo superficiale in c.a., la copertura con struttura in c.a. e legno lamellare , altezza interna utile: 2,70 m, esposizione a nord, le pareti esterne in muratura di laterizio con termocappotto , le pareti interne in laterizio.

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Classe energetica E del 10/06/2026
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Impianto elettrico funzionante di tipo sottotraccia – dotato di dispositivo di protezione salvavita, completo di dichiarazione DiCo.

Esiste la dichiarazione di rispondenza dell'impianto termico.

Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto termico(caldaia a condensazione 25KW) e di adduzione del gas.

Come dotazioni condominiali le rampe e corsie di manovra al piano interrato, la scala con ascensore ed il vialetto pedonale.

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, è stato edificato in forza di PdC del 2007,è in buono stato di manutenzione, buone finiture. Internamente l'appartamento, ha pavimenti, rifiniture, rivestimenti, infissi interni/esterni, di buona qualità..

PARTI COMUNI

La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile, la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato: contatori, vano scala , ascensore e percorsi pedonali.

CONFINI

L'immobile confina da nord ed in senso orario: prospetto Nord–Est affaccio su corte privata altra proprietà, vano scala condominiale, altra proprietà distinta al Catasto fabbricati del Comune di Trecastelli, al F.3 MApp.1059 Sub.48, prospetto Nord-Ovest affaccio su corte privata altra proprietà, salvi altri e più esatti confini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici e l'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli):

- Permesso di Costruire n. 18/2007 del 06/08/2007 (Pratica edilizia n. 12/2007, Prot. n. 1660 del 21/03/2007), Costruzione fabbricato residenziale corpi A-B-C della lottizzazione "Verde Casa";

- Variante a P.C. con D.I.A. del 05/02/2010, Prot. 826 (Pratica Edilizia n. 07/2010). Successivamente si è ottenuto il Certificato di Agibilità parziale n. 18/2011 del 01/10/2011, relativo a: - le parti comuni condominiali; - i box auto costituenti altri lotti della presente relazione; - altre unità non oggetto della presente relazione.

Deposito Genio Civile:

-Deposito del progetto alla Provincia di Ancona - Settore Governo del Territorio - Unità Operativa Sismica- Progetto n. 1721/07 del 17/09/2007 - succ. Variante n.1397/08 del 05/08/2008

-Certificato di collaudo statico e conformità 23/09/2010

Tecnici e impresa PdC 18/2007 del 06/08/2007 e sue varianti:

Progettista e D.L. architettonico [redacted]

Progettista e D.L. strutture [redacted]

Progettista e D.L. strutture in legno [redacted]

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

Collaudatore [redacted]
Impresa Esecutrice dei lavori [redacted]

*****

- S.C.I.A. edilizia presentata da [redacted] pervenuta in data 08/10/2025, protocollo n. 11893, pratica 456/2025, per l'accertamento di conformità delle opere in oggetto sull'immobile di civile abitazione sito in loc. Ponte Rio, viale Martin Luther King n.40, distinto al catasto fabbricati alla Sezione A Foglio 3 Mapp.1059 Sub. 49; PRATICA EDILIZIA N. SUE/8831/2025
Richiesta di perfezionamento della pratica inviata dal Comune in data 03/12/2025 prot. n. 14224;
Documentazione integrativa ricevuta dal Comune in data 09/02/2026 prot. n. 1508, in data 19/03/2026 prot. n. 3232, in data 07/04/2026 prot. n. 3935 e in data 04/05/2026 prot. n. 4860;
La pratica edilizia risulta completa di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente, pec Comune del 08/05/2026.

Certificato di regolare esecuzione e rispondenza per interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (art. 94-bis comma 1 lettera c) d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 2 L.R. 04 gennaio 2018, n. 1)
del 26/02/2026 a firma [redacted]

- SCA prot.n. 6344 del 10/06/2026 presentata dal tecnico [redacted]

L'appartamento è stato oggetto di una Scia per accertamento di conformità delle opere, presentata da [redacted] ad ottobre 2025, dopo i controlli da parte del Comune, [redacted] ha depositato la Sca, 10/06/2026, allegando le certificazioni degli impianti, e il nuovo accatastamento e il certificato di regolare esecuzione opere prive di rilevanza.
L'immobile risulta agibile ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto legittimato presso la PA, per quello che mi è stato fatto vedere e consegnato durante l'accesso agli atti.

4.2 BENE 2 – BOX AUTO IN GARAGE CONDOMINIALE

Porzione di fabbricato urbano facente parte di un più vasto fabbricato ,costituita da un box auto, interno al garage condominiale, posto al piano interrato di un edificio condominiale residenziale, Palazzina denominata "A" , sito a Trecastelli,(An), frazione Ponte Rio, in Viale Martin Luther King n.40, scala A.

Descritto al Catasto fabbricati del Comune di Trecastelli al F.3 Mapp.1059 Sub.61, Cat.C6.

L'unità in oggetto fa parte della palazzina A e l'accesso carrabile al garage, avviene dalla rampa comune, protetta da sbarra elettrica con telecomando, con ingresso dal civico 40 di viale Martin Luther King, e quello pedonale dalla scala A (comprensiva di ascensore condominiale).

La parete opposta alla porta basculante del box auto confina con ascensore A).

La basculante è la quarta a sinistra, dell'ultimo blocco di box, in fondo al garage muro perimetrale Sud-Est.

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

L'unità ha una superficie lorda totale di 13 mq ed è composta da un locale unico. L'altezza interna è 2,40 m.

Il bene in oggetto risulta completo e agibile.

Il complesso edilizio di cui il bene fa parte è denominato "Residence Verde-Casa/Corpo A-B-C" ed è costituito da tre palazzine, identificate con le lettere A, B e C, sviluppate su quattro piani fuori terra e dotate di un piano interrato comune a tutte dove sono ricavati i box garage e le cantine. L'unità in oggetto fa parte della palazzina denominata" A". Facilità di parcheggio lungo le vie comunali. La zona è completa di servizi ed infrastrutture, una zona a prevalenza residenziale e tranquilla; il quartiere dista circa 9 km dal centro del Comune di Trecastelli e a circa 6 Km da Marotta di Mondolfo e dal mare, e caratterizzata dalla presenza di altri edifici condominiali dello stesso tipo di quello in oggetto e da edifici più piccoli, per lo più bifamiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dagli elaborati progettuali agli atti PA, dalle dichiarazione dalle collaudatore e dal rilievo visivo, la struttura è a telaio in c.a. , solai in laterocemento in opera e/o in pannelli prefabbricati in c.a. ,le fondazioni sono di tipo superficiale in c.a.,la copertura con struttura in c.a. e legno lamellare , box auto altezza interna utile: 2,40 m.

Certificazioni e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

  Impianto elettrico funzionante di tipo sottotraccia
- Controllo di prevenzione incendi –Pratica PI n.35206- rispetto delle prescrizioni – rilasciato il 13/08/2024

  Scadenza Scia antincendio 06/03/2029

Come dotazioni condominiali le rampe e corsie di manovra al piano interrato, la scala con a ascensore ed il vialetto pedonale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo interno rispecchia le caratteristiche e le finiture conformi all'uso specifico dei locali destinati ad autorimessa.

PARTI COMUNI

La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile, le aree comuni sono costituite dai seguenti BCNC, al foglio 3, particella 1059: - sub 1: rampa accesso, corsie di manovra.

CONFINI

Confini da nord ed in senso orario: confina con ascensore condominiale, scala A, box auto altra proprietà distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli al F.3 Mapp.1059 sub.60 , corsia di manovra condominiale, box auto altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli al F.3 Mapp.1059 sub.62, salvi altri e più esatti confini.

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici e l'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli):

- Permesso di Costruire n. 18/2007 del 06/08/2007 (Pratica edilizia n. 12/2007, Prot. n. 1660 del 21/03/2007), Costruzione fabbricato residenziale corpi A-B-C della lottizzazione "Verde Casa";

- Variante a P.C. con D.I.A. del 05/02/2010, Prot. 826 (Pratica Edilizia n. 07/2010). Successivamente si è ottenuto il Certificato di Agibilità parziale n. 18/2011 del 01/10/2011, relativo a: - le parti comuni condominiali; - i box auto costituenti, e alcuni dei lotti da progetto;

Deposito Genio Civile:

-Deposito del progetto alla Provincia di Ancona - Settore Governo del Territorio - Unità Operativa Sismica- Progetto n. 1721/07 del 17/09/2007 - succ. Variante n.1397/08 del 05/08/2008

-Certificato di collaudo statico e conformità 23/09/2010

Tecnici e impresa PdC 18/2007 del 06/08/2007 e sue varianti:

Progettista e D.L. architettonico [redacted]

Progettista e D.L. strutture [redacted]

Progettista e D.L. strutture in legno [redacted]

Collaudatore [redacted]

Impresa Esecutrice dei lavori [redacted]

L'immobile risulta agibile ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto legittimato presso la PA, per quello che mi è stato fatto vedere e consegnato durante l'accesso agli atti.

4.3 NORMATIVA URBANISTICA BENE1 –BENE2

PRG Città Trecastelli – Tavola P 3.1 Monterado

Zona C ART.50 - Zone Territoriali Omogenee "C"

Sottozona C1 M ART. 58 - - RESIDENZIALE - TERZIARIA DI ESPANSIONE CON DENSITA EDILIZIE MEDIO ALTE

4.4 STATO DI OCCUPAZIONE BENE1 –BENE2

L'immobile oggetto di liquidazione è attualmente occupato da [redacted] in forza di contratto di locazione di natura strettamente transitoria nelle more delle procedure di vendita

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

necessarie per la liquidazione del patrimonio della società in liquidazione giudiziale, al fine di effettuare le aste necessarie per arrivare alla cessione del relativo patrimonio immobiliare. Il contratto ha effetto per 12 mesi e cesserà il 14/07/2027 senza bisogno di disdetta alcuna ed inoltre, in virtù della natura transitoria il contratto si intenderà ipso jure risolto nel caso in cui, ancor prima della scadenza del suddetto termine, l'immobile dovesse essere aggiudicato a terzi in sede di asta".

4.5 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI BENE1 –BENE2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dai resoconti forniti dallo [redacted] amministratrice dello stabile denominato "Verde Casa Corpo A B C", a carico della società esecutata ed in riferimento ai beni in oggetto con codice 003.C.APP.24C **BENE 1** e 001.G.BOX.61 **BENE 2** si hanno le seguenti voci di spesa per il periodo dal 21/01/2026 al 20/01/2027:

- Spese anno in corso € 593,44 (Bene 1 +Bene 2)
- Riporto anno precedente € 1.191,47 (Bene 1 +Bene 2)
- Saldo € 1.784,91 (Bene 1 +Bene 2)

Dall'estratto conto movimenti in data 30/09/2026 gestione globale, inviato, si evince che il saldo a debito (Bene 1 +Bene 2) è di **€ 1.571,25** (comprensivi di € 1.191,47 dell'anno precedente).

Come dichiarato da [redacted], ad oggi, non ci sono spese straordinarie deliberate.

La quota rimarrà a carico dell'aggiudicatario solo per l'anno in corso e il precedente.

Si allegano tabelle millesimali e spese condominiali (ALLEGATO D).

5. ANALISI DEL MERCATO

Per quanto concerne l'analisi del mercato, i valori di mercato unitari degli immobili sono il risultato di un'interpolazione dei dati reperiti negli atti di compravendita relativi ad immobili ritenuti comparabili per caratteristiche e posizione e dei dati forniti dalle fonti ritenute tra le più autorevoli quali la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato pubblicato riferito al II sem. 2025) e del Borsino Immobiliare (dato aggiornato ad ottobre 2026) e confermate dalle informazioni fornite dai referenti delle Agenzie immobiliari.

Il valore commerciale dei beni in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma,

sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione residenziale, ubicati nella Provincia di Ancona, e nello specifico nella zona di Trecastelli, frazione di Ponte Rio è caratterizzata da una elevata offerta rispetto alla domanda, questa situazione dinamica, genera un mercato favorevole per gli acquirenti, con ampi margini di scelta e trattativa. Per numero di annunci degli appartamenti in vendita attualmente presenti, la zona Ponte Rio è tra quelle più significative a Trecastelli. Il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.595 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.180 €/m² e 1.970 €/m². Questo valore è circa il 10% superiore alla media cittadina e ne fa una zona tra le più costose in assoluto per questa tipologia.

6. STIMA DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

6.1 Fonte: Valori medi desunti dall'analisi dei prezzi di compravendita di immobili sulla base di ispezione ipotecaria telematica di atti di compravendita riferiti ad immobili simili per collocazione e destinazione a quelli oggetto di perizia.

La sottoscritta ha effettuato un'accurata ricerca di tutti gli atti risalenti agli ultimi 5 anni relativi ad immobili compravenduti ad un raggio di distanza di circa 2 km dall'unità oggetto di stima.

La ricerca ha prodotto dati relativi ad immobili siti nella stessa palazzina "C" e nella palazzina limitrofa denominata "A", che per caratteristiche, per anno di costruzione, per finiture esterne, per tipologia, metratura sono molto simili ai cespiti oggetto di stima (*Allegato I*). Oltre ad un immobile a 400 metri dal complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti oggetto di stimo, molto simile per metratura, tipologia e finiture.

BENE 1 – APPARTAMENTO

Immobili comparabili venduti frazione Ponte Rio, dal 2023 al 2026

- **Immobile 1** Appartamento situato nello stesso complesso edilizio dei beni oggetto di stima, al piano terzo della Palazzina "A", data di realizzazione e finiture simili- situato a Trecastelli, frazione Ponte Rio – Via Martin Luther King n.44 – Atto compravendita notaio [redacted] – Rep. N. 137.196 Raccolta n. 43.967 del 11/2023

Sup catastale di circa 48 mq è stato venduto a € 71.663,58 con un'incidenza pari a 1.493 €/mq"

- **Immobile 2** Appartamento situato nello stesso complesso edilizio dei beni oggetto di stima, al piano primo della Palazzina "A, data di realizzazione e finiture simili- situato a Trecastelli, frazione Ponte Rio – Via Martin Luther King n.44 – Atto compravendita notaio [redacted] – Rep. N. 138.980 Raccolta n. 45386 del 09/10/2024

Sup catastale di circa 48 mq è stato venduto a € 72.246,98 con un'incidenza pari a 1.505 €/mq"

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

- **Immobile 3** Appartamento situato nello stesso complesso edilizio dei beni oggetto di stima, e nella stessa Palazzina "C "del Bene 1, al piano primo, proprio sotto appartamento oggetto di stima, data di realizzazione e finiture simili- situato a Trecastelli, frazione Ponte Rio – Via Martin Luther King n.40 – Atto compravendita notaio [redacted] – Rep. N. 140.421 Raccolta n. 46.526 del 05/06/2025

Sup catastale di circa 47 mq è stato venduto a € 85.500,00 con un'incidenza pari a 1.819 €/mq"

I tre comparabili sono stati ritenuti altamente significativi in quanto omogenei per tipologia, consistenza e localizzazione (stessa palazzina o complesso edilizio).

È stata riscontrata una variazione dei prezzi nel triennio 2023-2025.

Disponendo di statistiche locali ufficiali (es. i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate) che dimostrano l'aumento percentuale dei prezzi in quella zona dal 2023 al 2026, quella specifica percentuale di incremento è stata applicata ai valori più vecchi per "aggiornarli" al valore odierno.

Anno 2023 secondo semestre 1,26

Anno 2024 secondo semestre 1,17

Anno 2025 primo semestre 1,062

I valori storici sono stati omogeneizzati e resi attuali tramite coefficienti di rettifica temporale per eliminare la distorsione del fattore tempo.

A questo punto i valori sono stati depurati dall'effetto del tempo e mediando i tre valori il valore unitario è di €/mq 1.860

BENE 2 BOX AUTO

Immobili comparabili venduti frazione Ponte Rio, dal 2023 al 2026

- **Box auto 1,** in garage condominiale, situato nello stesso complesso edilizio dei beni oggetto di stima, al piano interrato della Palazzina "A", data di realizzazione e finiture simili- situato a Trecastelli, frazione Ponte Rio – Via Martin Luther King n.44 – Atto compravendita notaio [redacted] – Rep. N. 137.196 Raccolta n. 43.967 del 11/2023

Sup catastale di circa 17 mq è stato venduto a € 12.636,42 con un'incidenza pari a 743 €/mq"

- **Box auto 2** , in garage condominiale, situato nello stesso complesso edilizio dei beni oggetto di stima, al piano interrato della Palazzina "B", data di realizzazione e finiture simili- situato a Trecastelli, frazione Ponte Rio – Via Martin Luther King n.40 – Atto compravendita notaio [redacted] – Rep. N. 138.980 Raccolta n. 45386 del 09/10/2024

Sup catastale di circa 22 mq è stato venduto a € 15.203,52 con un'incidenza pari a 691 €/mq"

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

- **Box Auto 3** in garage condominiale, al piano SI, data di realizzazione e finiture simili cespite oggetto di stima - situato a Trecastelli, frazione Ponte Rio – Viale 8 Marzo n.43 n.– Atto compravendita notaio [redacted] – Rep. N. 29.702 Raccolta n. 25.824 del 19/01//2026

Sup catastale di circa 12 mq è stato venduto a € 9.802,20 con un'incidenza pari a 816 €/mq.

Non è stata riscontrata una variazione dei prezzi, nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate nel triennio 2023-2025.

I dati storici di compravendita rilevati presentano un elevatissimo grado di omogeneità e fungibilità rispetto ai cespite in esame. In particolare, la presenza di contratti di compravendita perfezionati all'interno del medesimo corpo di fabbrica — di cui uno ubicato in posizione verticale (sottostante) — configura una condizione ideale di identità micro-locazionale, tipologica, costruttiva e cronologica. Tale scenario azzera le asimmetrie valutative, riducendo al minimo la necessità di coefficienti di adeguamento o rettifica.

Il valore unitario medio è di €/mq 750.

6.2 Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Di seguito si riportano le quotazioni medie del mercato immobiliare relative al secondo semestre del 2025 contenute nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato I*). Sono stati presi a riferimento i valori medi indicati in banca dati per la zona E2 "Suburbana / Frazione Ponte Rio" per la abitazione e pe il box auto.

Frazione Ponte Rio – Viale Martin Luther King

E2 - Suburbana/FRAZIONE DI PONTE RIO

Per **appartamento Bene 1** sono stati presi in considerazione i valori riferiti ad **abitazioni civili**

1.150 €/mq (Val. min.) - 1.700 €/mq (Val max.) → 1.700 €/mq

Per **Box auto Bene 2** sono stati presi in considerazione i valori riferiti ai **Box**

480 €/mq (Val. min.) – 690 €/mq (Val max.) → 690 €/mq

6.3 Fonte: Borsino Immobiliare

Di seguito si riportano le quotazioni medie del mercato immobiliare aggiornate ad ottobre 2026 contenute nella Banca Dati del Borsino Immobiliare (*Allegato I*). Sono stati presi a riferimento i valori medi indicati in banca dati per la Zona "Ponte Rio Trecastelli" per le abitazioni e box auto-autorimesse.

Frazione Ponte Rio – Viale Martin Luther King

Per questo immobile sono stati presi in considerazione i valori riferiti ad abitazioni fascia media

Bene 1 – Appartamento

968 €/mq (Val. min.) – 1.439 €/mq (Val max.) → 1.439 €/mq

Bene 2 – Box Auto

439 €/mq (Val. min.) – 676 €/mq (Val max.) →676 €/mq

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

Per determinare i valori unitari di stima è stato preso il valore medio derivante da OMI, dal Borsino Immobiliare e dai prezzi desunti dalla ispezione ipotecaria telematica.

Bene 1 – Appartamento

(1.700 €/mq + 1.439 €/mq+1.860 €/mq) / 3 → 1.666 €/mq

Bene 2 – Box Auto

(690 €/mq + 676 €/mq + 750 €/mq) / 3 → 705 €/mq

6.4 Valori di stima adottati e motivazioni

Verificati i valori desunti dall'analisi dei prezzi di compravendita, reperiti tramite ispezione ipotecaria telematica, di atti di compravendita riferiti ad immobili simili per collocazione e destinazione a quelli oggetto di perizia e messi a confronto con le quotazioni medie fornite dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare si ritiene congruo assumere i seguenti valori commerciali unitari di stima:

Bene 1 – Appartamento – Viale Martin Luther King n. 40 – Fraz. Ponte Rio

1.660 €/mq

Bene 2 – Box Auto - Viale Martin Luther King n. 40 – Fraz. Ponte Rio

705 €/mq

Il valore medio determinato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile (dimensione dell'unità immobiliare, accessori, ecc.) del grado di vetustà, delle finiture interne ed esterne, della situazione immobiliare, e della domanda e offerta nella zona.

Il valore indicato si intende congruo.

7. INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI MEDIANTE L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

La sottoscritta ha provveduto a determinare la superficie principale dell'immobile, le superfici secondarie e le aree di pertinenza agli immobili stessi.

Si è proceduto mediante il calcolo della superficie utile lorda di ciascun immobile (100% delle murature perimetrali esterne e il 50% di quelle a confine con altre proprietà), distinguendo le diverse destinazioni d'uso, ed utilizzando come base le planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli e le planimetrie di progetto approvato, ove reperibili, opportunamente rettificate sulla base dei rilievi effettuati nel corso del sopralluogo.

Per le murature perimetrali in mattoni pieni a due/tre teste, si è preso uno spessore massimo di 30 cm per la computazione delle superfici commerciali. Alle superfici utile lorde sono stati applicati i coefficienti di ragguaglio relativi alle singole destinazioni d'uso. I coefficienti di ragguaglio sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le superfici utili lorde, delle consistenze non primarie, per ottenere la superficie ragguagliata vendibile di ciascun immobile indicata come superficie commerciale.

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

Tabella

COEFFICIENTI RAGGUAGLIATI DEFINITI IN BASE ALLA DESTINAZIONE D'USO E PERTINENZA	
RESIDENZIALE	**1,00**
LOGGIATI	**0,50**
BOX AUTO INTERNO AUTORIMESSA	**0,50**
SOFFITTA (con altezze inferiori a 2,70 ml)	**0,33**
BALCONI	**0,25**

CONSISTENZA BENE 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,70 m	2P
Balcone scoperto	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	2P
Totale superficie convenzionale:				**46,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**46,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA BENE 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	11,00 mq	13,00 mq	1,0	13,00 mq	2,40 m	PI
Totale superficie convenzionale:				**13,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**13,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

8. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

BENE 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - VIALE MARTIN LUTHER KING n.40 , 60012, scala C, interno C24, piano 2P	46,00 mq	1.660,00 €/mq	€ 76.360,00	100,00%	€ 76.360,00
Valore di stima:					€ 76.360,00

BENE 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Box auto in garage condominiale Trecastelli (AN) – VIALE MARTIN LUTHER KING n.40 , 60012, scala A, piano PI	13,00 mq	705,00 €/mq	€ 9.165,00	100,00%	€ 9.165,00
Valore di stima:					€ 9.165,00

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e

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

9. GIUDIZIO DI STIMA

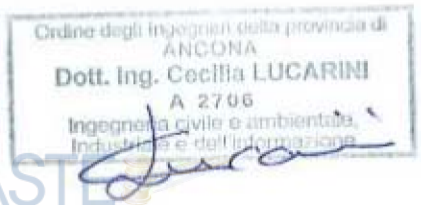
Considerata l'ubicazione del complesso, la distanza dai servizi primari, la consistenza dell'immobile, lo stato delle opere, il grado di finitura, la disposizione degli spazi, la consistenza dei materiali e degli impianti, valutati i fattori intrinseci ed estrinseci che concorrono alla formazione del valore venale, tenuto conto del grado di vetustà e sulla base della conoscenza del mercato immobiliare locale della sottoscritta, si evince un valore di stima complessivo pari a € 85.525,00 (ottantacinquemilacinquecentoventicinque/00). Al fine di ricondurre tale importo a una cifra tonda, commerciale e di più fluida gestione sul mercato giudiziario, si ritiene congruo arrotondare il valore di stima finale, procedendo così alla formulazione del giudizio di stima di complessivi 86.000,00 € (ottantaseimila/00 euro) per il valore commerciale del complesso in epigrafe, nello stato in cui si trova.

Avendo assolto, secondo scienza e coscienza l'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ,chiude il presente elaborato peritale.

In fede

Ancona, 07/10/2026

Dott.Ing.Cecilia Lucarini



FASCICOLO ALLEGATI

A. Documentazione fotografica
B. Documentazione Catastale
C. Documentazione PA
D. Documentazione Condominio - Millesimi
E. APE
F. Documentazione antincendio VVF
G. Comparabili - Valori OMI - Valori Borsino
H. Atti Compravendita Comparabili
I. Normativa Urbanistica

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

Firmato Da: LUCARINI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c3d85bac795d717ed41785c155c36e