



STUDIOTECNICO dal 1966

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Rito: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Numero di Ruolo generale: N. 5 ANNO 2025
Giudice Delegato: Dr. Lorenzo Pini
Curatore: Dott. Enrico Crescentini



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Mengacci Micaela geometra libera professionista nata a Pesaro (PU) il 10/04/1971 C.F. : MNGMCL71D50G479S , residente in Pesaro (PU) Via Alessandrini,3 , iscritta al Collegio Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1420, con indirizzo di posta elettronica certificata micaela.mengacci@pecgeometripu.it, veniva incaricata dal Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe Dott. Crescentini , di effettuare una stima del valore di mercato degli immobili siti in Comune di Fano. In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale , catastale , ipotecario e le necessarie operazioni estimative, la sottoscritta con la presente integra la perizia di stima già asseverata presso la Cancelleria del Tribunale di Pesaro in data 08 agosto 2025 n. 10507/2025.

Successivamente la sottoscritta procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Pesaro dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, per l'acquisizione della documentazione quali, Visure Catastali e Planimetrie Catastali ,Ispesioni Ipotecarie;
- Ufficio Tecnico del Comune di Fano per consultazione ed estrazione copia relative alle pratiche edilizie relative agli immobile oggetto della perizia di stima.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

1. GARAGE di mq 44 sito in Fano (PU) via Brigata Messina n 43 loc. Centinarola – cat. Catastale C/6 F° 47 particella 179 sub.8; (all.doc.1)e (all.doc.2)
2. GARAGE di mq 17 sito in Fano (PU) via Brigata Messina n 43 loc. Centinarola – cat. Catastale C/6 F° 47 particella 179 sub.11; (all.doc.3)e(all.doc.4)
3. APPARTAMENTO di mq 70 sito in Fano (PU) via del Torrente n.23 – Piano primo cat. Catastale A/2 F° 25 particella 1504 sub.5;(all.doc.5)e(all.doc.6)
4. GARAGE di mq 18 sito in Fano (PU) via del Torrente n.21- cat. Catastale C/6 F° 25 particella 1504 sub.7 (garage di pertinenza dell'appartamento F° 25 particella 1504 sub.5). (all.doc.7)e(all.doc.8)

l'identificazione catastale e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto e alle pratiche edilizie presso il Comune di Fano.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, due garage singoli siti in Fano via Brigata Messina, e un appartamento con annesso garage siti in Fano via del Torrente, si predispone la presente relazione per la vendita in tre lotti così suddivisi:

Micaela Mengacci
geometra

recapito studio: Via Alessandrini, 1
61122 Pesaro

3292230611
micaela.mengacci@gmail.com
micaela.mengacci@pecgeometripu.it
c.f. MNGMCL71D50G479S
p.IVA: 01356280410

CESPITE N.1

GARAGE di mq 44 sito in Fano (PU) via Brigata Messina n 43 loc. Centinarola – cat. Catastale C/6 F° 47 particella 179 sub.8;

VALORE COMMERCIALE STIMATO € 37.400

ATTO DI PROVENIENZA (all. doc. 9)

Atto di compravendita del 23/01/2008 Notaio De Martino Alberto sede Fano- Repertorio n.104865- presentata con Modello Unico n.1192.2/2008 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/02/2008.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO (all. doc.10)

Vedi ispezione ipotecaria allegata : ricerca dell'ispezione ipotecaria eseguita con i dati catastali degli immobili acquistati (F°47 mappale 179 sub.1 e 2, successivamente al progetto di ristrutturazione variati in F°47 mapp.le179 sub. 8 e sub.11)

SERVITU' - VINCOLI – ONERI

Con riferimento all'Atto di compravendita del 23/01/2008 Notaio De Martino Alberto sede Fano- Repertorio n.104865- presentata con Modello Unico n.1192.2/2008 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/02/2008, l'immobile è stato acquistato libero da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

CONFORMITÀ URBANISTICA (all. doc.11)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

Permesso di Costruire n. 330/08 del 02/07/2008

Variante al Permesso di costruire n.330/08 : DIA N. 781/2010

Certificato di Agibilità n.167 del 23/09/2010

ABUSI EDILIZI

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Fano

DIFFORMITÀ RILEVATE

Non sono state rilevate difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune di Fano.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero da persone e cose.

CESPITE N.2

GARAGE di mq 17 sito in Fano (PU) via Brigata Messina n 43 loc. Centinarola – cat. Catastale C/6 F° 47 particella 179 sub.11;

VALORE COMMERCIALE STIMATO € 14.450

ATTO DI PROVENIENZA (all.doc.9)

Atto di compravendita del 23/01/2008 Notaio De Martino Alberto sede Fano- Repertorio n.104865- presentata con Modello Unico n.1192.2/2008 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/02/2008.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO (all. doc.10)

Vedi ispezione ipotecaria allegata : ricerca dell'ispezione ipotecaria eseguita con i dati catastali degli immobili acquistati (F°47 mappale 179 sub.1 e 2, successivamente al progetto di ristrutturazione variati in F°47 mapp.le179 sub. 8 e sub.11)

SERVITU' - VINCOLI – ONERI

Con riferimento all'Atto di compravendita del 23/01/2008 Notaio De Martino Alberto sede Fano- Repertorio n.104865- presentata con Modello Unico n.1192.2/2008 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/02/2008, l'immobile è stato acquistato libero da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

CONFORMITÀ URBANISTICA (all. doc.11)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

Permesso di Costruire n. 330/08 del 02/07/2008

Variante al Permesso di costruire n.330/08 : DIA N. 781/2010

Certificato di Agibilità n.167 del 23/09/2010

ABUSI EDILIZI

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Fano

DIFFORMITÀ RILEVATE

Non sono state rilevate difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune di Fano.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero da persone e cose.

CESPITE N.3

APPARTAMENTO di mq 70 sito in Fano (PU) via del Torrente n.23 – Piano primo cat. Catastale A/2 F° 25 particella 1504 sub.5;

GARAGE di mq 18 sito in Fano (PU) via del Torrente n.21-cat. Catastale C/6 F° 25 particella 1504 sub.7 (garage di pertinenza dell'appartamento F° 25 particella 1504 sub.5).

VALORE COMMERCIALE STIMATO € 178.150*

* in risconto a quanto già asseverato nella perizia di stima del 08 agosto 2025 n. 10507/2025 al punto 4. GIUDIZIO DI STIMA, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, zona, piano, superficie, sistema costruttivo, si determina per effetto di arrotondamento, il valore del cespite 3 da €172.300 a € 178.150.

ATTO DI PROVENIENZA (all.doc.12)

Atto di compravendita del 26/02/2013 Notaio De Martino Alberto sede Fano- Repertorio n.110116, n. 1427.1/2013 Reparto PI di PESARO in atti dal 01/03/2013

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO (all. doc.13)

Vedi ispezione ipotecaria allegata : ricerca dell'ispezione ipotecaria eseguita con i dati catastali degli immobili acquistati (F°25 mappale 488 sub.3e 4, successivamente al progetto di ricostruzione di cui al PdC 237/2013 del 08/03/2013 e successive varianti, i dati catastali sono stati variati in F°25 mapp.le1504 sub. 5 e sub.7)

SERVITU' - VINCOLI – ONERI

Con riferimento all'Atto di compravendita del 26/02/2013 Notaio De Martino Alberto sede Fano- Repertorio n.110116, n. 1427.1/2013 Reparto PI di PESARO in atti dal 01/03/2013, l'immobile è stato acquistato libero da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

CONFORMITÀ URBANISTICA (all. doc. 14)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

Permesso di Costruire n. 237/2013 del 08/03/2013

Autorizzazione Paesaggistica n.237/2013 del 11/03/2013

D.I.A. N.55/2014 del 20/01/2014;

Autorizzazione Paesaggistica n.1303/2014 del 08/01/2014.

Denuncia sismica N 0158/14 cod.VNIQ344/13: COLLAUDO STATICO prot.68440 del 27/10/2015

Certificato di Agibilità : SCA prot.69637/2017 del 09/10/1017

CLASSE ENERGETICA

L' appartamento sito in Fano (PU) via del Torrente n.23 – Piano primo cat. Catastale A/2 F° 25 particella 1504 sub.5 , è sprovvisto di Attestazione di prestazione energetica in quanto tutti gli impianti e le finiture interne sono da completare.

ABUSI EDILIZI

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Fano

DIFFORMITÀ RILEVATE

Non sono state rilevate difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune di Fano.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano liberi da persone e cose.

CONCLUSIONI

La sottoscritta Geom. Micaela Mengacci, in base all'incarico ricevuto in data 12/06/2025, dichiara che:
la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

A seguito del risultato ottenuto dal suddetto procedimento, è stato possibile determinare il valore di mercato dei tre cespiti pari a:

CESPITE 1: VALORE COMMERCIALE STIMATO € 37.400

CESPITE 2 : VALORE COMMERCIALE STIMATO € 14.450

CESPITE 3: VALORE COMMERCIALE STIMATO € 178.150

Per un totale del valore stimato pari a € 230.000,00 (duecentotrentamilaeuro00).

ALLEGATI

(tutti gli allegati sono riprodotti in file pdf firmati digitalmente consegnati via e mail al Curatore Dott. Enrico Crescentini)

- doc.1) VISURA CATASTALE F° 47 particella 179 sub.8
- doc.2) PLANIMETRIA CATASTALE F° 47 particella 179 sub.8
- doc.3) VISURACATASTALE F° 47 particella 179 sub.11
- doc.4) PLANIMETRIA CATASTALE F° 47 particella 179 sub.11
- doc.5) VISURA CATASTALE F° 25 particella 1504 sub.5
- doc.6) PLANIMETRIA CATASTALE F° 25 particella 1504 sub. 5
- doc.7) VISURA CATASTALE F° 25 particella 1504 sub.7
- doc.8) PLANIMETRIA CATASTALE F° 25 particella 1504 sub. 7
- doc.9) ATTO D'ACQUISTO CESPITE 1 E 2
- doc.10) ISPEZIONE IPOTECARIA CESPITE 1E 2
- doc.11) CONFORMITA' URBANISTICA CESPITE 1E 2
- doc.12) ATTO D'ACQUISTO CESPITE 3
- doc.13) ISPEZIONE IPOTECARIAS CESPITE 3
- doc.14) CONFORMITA' URBANISTICA CESPITE 3



Pesaro, 14 ottobre 2025

Il Tecnico
Micaela Mengacci
Geom. MICAELA MENGACCI
- N.1420 -

TRIBUNALE DI PESARO

N° Cronologico 14640/25

L'anno 2025, il giorno 14 del mese di NOVEMBRE, dinanzi a me Cancelliere del Tribunale di Pesaro, è comparso il/la GEOM. MICAELA MENGACCI

Domiciliata in PESARO Via ALESSANDRINI civ. 3 identificato con PATENTE GUIDA
n° AO 9831804 rilasciato dal MIT-UCO il 09/10/2025 Validità 08/10/2030 per asseverare mediante
Giuramento la Perizia allegata, nell'interesse del Sig. Dott. ENRICO CRESCENTINI

Pertanto, il perito ha ripetuto la formula di rito: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Tecnico
Micaela Mengacci
Geom. MICAELA MENGACCI
- N.1420 -

Il Cancelliere
[Firma]
Dott. ENRICO CRESCENTINI