



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



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 e le necessarie operazioni estimative, la sottoscritta espone le proprie valutazioni.

1. PREMESSE

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;
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;
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;
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).

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

2.1. CARATTERISTICHE GENERALI

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

Oggetto di stima è un garage situato al piano interrato di una palazzina quadrifamiliare situato in località Centinarola di Fano ,una zona prevalentemente con destinazione residenziale e ben collegata con la zona centro di Fano. Il locale si presenta in buono stato conservativo, è dotato di un impianto elettrico , le finiture delle murature sono finite al civile intonacate e tinteggiate, è dotato di un infisso di chiusura del tipo serranda basculante in alluminio.

Le misure del locale garage sono ml 6,82 x ml 6,43 e la superficie del garage è di Mq 43,86.

L'accesso al locale garage è su area condominiale tramite rampa condominiale .

La struttura portante del manufatto è in cemento armato.

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

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA

ZONA D'INTERVENTO:

ZONA B2.2 del PRG vigente del Comune di Fano – zona Centinarola- Zone residenziali semisat-
monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.



L'immobile oggetto di stima, fa parte di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione oggetto di ristrutturazione mediante il rilascio dal Comune di Fano del Permesso di Costruire n. 330/08 del 02/07/2008 .



2. GARAGE sito in Fano (PU) via Brigata Messina n 43 loc. Centinarola – cat. Catastale C/6 - F° 47- particella 179- sub.11- consistenza catastale Mq 17

Oggetto di stima è un garage situato al piano interrato di una palazzina quadrifamiliare situato in località Centinarola di Fano ,una zona prevalentemente con destinazione residenziale e ben collegata con la zona centro di Fano.

Il locale si presenta in buono stato conservativo, è dotato di un impianto elettrico , le finiture delle murature sono finite al civile intonacate e tinteggiate,è dotato di un infisso di chiusura del tipo serran basculante in alluminio.

Le misure del locale garage sono ml 3,00 x ml 5,70 e la superficie del garage è di Mq 17,10

L'accesso al locale garage è su area condominiale tramite rampa condominiale .

La struttura portante del manufatto è in cemento armato.

L'appartamento si sviluppa su due piani , al piano primo si trova un'ampia zona giorno con predisposizione angolo cottura a vista , tramite un disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera da letto e bagno oltre ad un balcone.

Tramite una scala a vista posta nella zona living si accede al piano secondo dove troviamo una zona soppalco e la predisposizione per un servizio igienico.

La superficie dell'appartamento è così suddivisa:

piano primo

soggiorno/cucina	mq 25,94
camera	mq 14,14
bagno	mq 5,67
disimpegno	mq 2,90
balcone zona notte	mq 4,50
area scoperta zona giorno	mq 1,60

piano soppalco

soppalco	mq 12,92
bagno	mq 4,08

per un totale di superficie utile escluse le aree scoperte di mq 65,66, superficie coperta mq 70.

Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato conservativo con elementi architettonici quali il rivestimento esterno delle pareti verticali realizzato con mattoncino faccia vista che conferisce un aspetto estetico di decoro urbano molto gradevole .

La struttura della costruzione è stata realizzata in cemento armato .

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA

ZONA D'INTERVENTO:

ZONA B2.2 del PRG vigente del Comune di Fano – zona Trave - Zone residenziali semisature a nord della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.



L'immobile oggetto di stima, fa parte di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione della Legge Regionale n.19 del 21/12/2013 "Piano Casa", mediante il rilascio dal Comune di Fano del 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
SCA prot.69637/2017 del 09/10/2017.

da

a



0 1 23 011895 303 9

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO
 €16,00
 SEDICI/00

DD029890
 DD033396
 4578-00088
 IDENTIFICATIVO : 01230118953039

02/08/2025 16:45:49
 DCC5382FAZ172081

SPESATE
 SPESATE
 SPESATE

MD6TK004



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

Oggetto di stima è un garage situato al piano interrato della palazzina composta da sei unità immobiliari, situato in a Fano in Via del Torrente N.21.

Il locale garage è di pertinenza dell'appartamento distinto al Catasto Fabbricati al F° 25 particella 1504 sub.5, di cui al precedente punto 3.

Il Garage si presenta in buono stato conservativo, è dotato di un impianto elettrico, le finiture delle murature sono finite al civile intonacate e tinteggiate, è dotato di un infisso di chiusura del tipo serranda basculante in alluminio.

Le misure del locale garage sono ml 2,80 x ml 6,70 e la superficie del garage è di Mq 18,76.

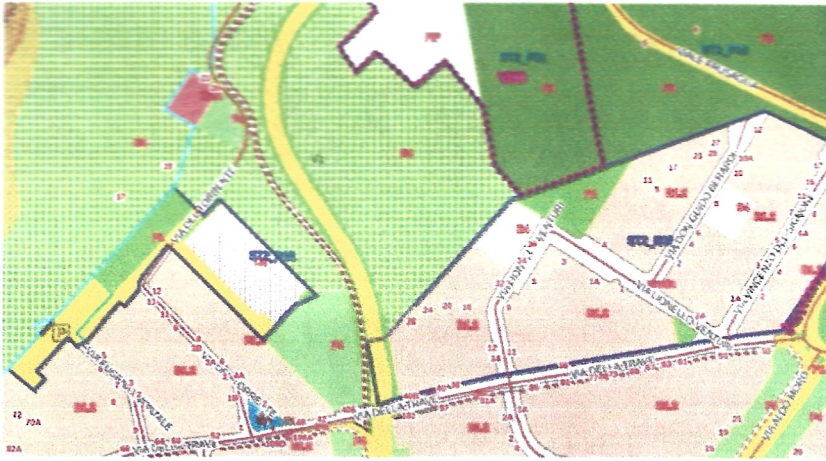
L'accesso al locale garage è su area condominiale tramite rampa condominiale.

La struttura portante del manufatto è in cemento armato.

2.5. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA

ZONA D'INTERVENTO:

ZONA B2.2 del PRG vigente del Comune di Fano – zona Trave - art.29 delle NTA - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.



L'immobile oggetto di stima, fa parte di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione della Legge Regionale n.19 del 21/12/2010 "Piano Casa", mediante il rilascio dal Comune di Fano del 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.



3. STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

La stima si fonda sul metodo comparativo.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Fano sia per la zona Centinarola (immobile n.1 e 2) e per la zona Trave (immobile n.3 e n.4), ove sono siti gli immobili oggetto di stima, I valori di riferimento adottati sono quelli dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

I valori risultano attendibili essendo in presenza di immobili indicati con uno stato di condizione e manutenzione normale, tale condizione è uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato.

ZONA CENTINAROLA DI FANO

BOX AUTO

Valore medio: $(630,00 + 930,00) / 2 = 780,00 \text{ €/mq}$

Considerando che gli immobili oggetto di perizia di stima sono di recente costruzione, il valore piu attendibile è di 850,00€/mq

ZONA TRAVE DI FANO

BOX AUTO

Valore medio: $(630,00 + 930,00) / 2 = 780,00 \text{ €/mq}$

Considerando che l'immobile oggetto di perizia di stima è di recente costruzione, il valore piu attendibile è di 850,00€/mq

ABITAZIONI CIVILI – OTTIMO

Valore medio: $(2.200,00 + 3.000,00) / 2 = 2.600,00 \text{ €/mq}$

Considerando che l'immobile oggetto di perizia di stima è di recente costruzione, costruita con sistemi volti al risparmio energetico che ne aumento il suo valore, si è preso come riferimento dei valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il valore delle tipologia abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo, il cui valore più attendibile è di 2.600,00 €/mq.



12/08/25 10:49

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



12/08/25 10:49

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2024 - Semestre 2

Stato: 1 (1/4)

Categoria: 100

Fascicolo: 10000000000000000000

Categoria: 10

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Trasparenza delle Attività Immobiliari

Descrizione: 10000000000000000000

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/100)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max			Min	Max	Superficie (L/100)
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	4,8	6	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,9	5,5	L	
Box	NORMALE	630	930	L				
Ville e Villini	NORMALE	2150	3200	L	6	7	L	

https://www1.agenziaentrate.gov.it/ent/consultazione/risultato.php

1/2



Titolo: Fidejussoria - Fidejussoria

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Sezione: Impiegato/Agente/Scrittore

Indirizzo:

Telefono:

Partecipazione in società/consorzio/altro:

Indirizzo:

Telefono:

Partecipazione in società/consorzio/altro:

Indirizzo:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Affittato (€/mq)		Superficie (L/m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Attinenza n.1	Normale	1400	2200	-	6,7	7,2	-
Attinenza n.1	Orma	2200	4000	-			
Attinenza n.100 economica	Normale	1800	1600	-	6	6,5	-
dot	Normale	670	880	-			
V. n. 1/1	Normale	2750	3200	-			

IMMOBILE N. 1

GARAGE sito in Fano (PU) via Brigata Messina n 43 loc. Centinarola –

cat. Catastale C/6 - F° 47- particella 179- sub.8 – consistenza catastale mq 44

VALORE DELL'IMMOBILE:

Mq 44 x €/mq 850,00 = € 37.400

IMMOBILE N. 2

GARAGE sito in Fano (PU) via Brigata Messina n 43 loc. Centinarola –

cat. Catastale C/6 - F° 47- particella 179- sub.11- consistenza catastale Mq 17

VALORE DELL'IMMOBILE:

Mq 17 x €/mq 850 = € 14.450

IMMOBILE N. 3

APPARTAMENTO sito in Fano (PU) via del Torrente n.23 – Piano primo

cat. Catastale A/2- F° 25 - particella 1504 - sub.5 – consistenza catastale vani 3,5 – sup.catastale Mq 70

VALORE DELL'IMMOBILE:

Mq 70 x €/mq 2.600,00 = € 182.000,00

A detrarre lavori di completamento quali pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, porte interne ,frutti impianto elettrico, sanitari bagni, gradini scala interna, stimati in € 25.000,00

Valore attuale dell'immobile risulta essere :

€ 182.000,00 - € 25.000,00 = € 157.000,00

IMMOBILE N. 4

GARAGE sito in Fano (PU) via del Torrente n.21-

cat. Catastale C/6 - F° 25- particella 1504 - sub.7 - consistenza catastale mq 18 (garage di pertinenza dell'appartamento

F° 25 particella 1504 sub.5).

VALORE DELL'IMMOBILE:

Mq 18 x €/mq 850,00 = € 15.300,00



RIEPILOGO:

IMMOBILE N. 1: GARAGE	€	37.400,00
IMMOBILE N. 2 : GARAGE	€	14.450,00
IMMOBILE N. 3 : APPARTAMENTO	€	157.000,00
IMMOBILE N. 4: GARAGE	€	15.300,00
TOTALE VALORE DI STIMA	€	224.150,00



4. GIUDIZIO DI STIMA

La sottoscritta Geom. Micaela Mengacci, in base all'incarico ricevuto in data 12/06/2025, ha stimato il valore di mercato degli immobili siti in comune di Fano, con metodo di stima sintetica.

La sottoscritta inoltre 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, tenendo conto delle caratteristiche posizionali intrinseche e delle caratteristiche degli immobili, ovvero le caratteristiche che gli hanno contraddistinto maggiormente in fase di analisi e comparazione, è stato possibile determinare il valore di mercato, dopo arrotondamento, pari a: **€ 230.000,00 € (duecentotrentamila euro 00)**.

Pesaro, 17 luglio 2025

Il Tecnico

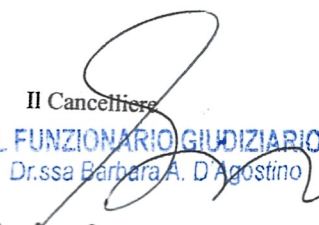


TRIBUNALE DI PESARO

N° Cronologico 10507 / 2025
L'anno 08 AGO. 2025, il giorno 08 del mese di _____, dinnanzi 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° AL 1492873 rilasciato dal MIT JCD il 08/10/2020 Validità 02/10/2025 per asseverare mediante
Giuramento la Perizia allegata, nell'interesse del Sig. DR. 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



Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr.ssa Barbara A. D'Agostino