

**Geom. MATTEO URANI**  
Sede Via Flaminia, 329  
61032- Fano - PU  
Dom.Fisc. Via Flaminia, 372/a  
Cod. Fisc. RNU MTT 87E21 D488C  
Part. I.V.A. 02406620415  
Tel. 329/3629271

**TRIBUNALE DI URBINO**

Sezione fallimentare

Procedura di liquidazione controllata – [REDACTED] R.G.n. 13/2025

Giudice delegato: Dott. Francesco Paolo Grippa

Liquidatore: Avv. Sara Ciacci

**CONSULENZA ESTIMATIVA**

Tecnico Incaricato:

Urani Geom. Matteo

## ***PREMESSA***

Nella procedura n. 13/2025 R.G Fall. del Tribunale di Urbino, io sottoscritto Geom. Matteo Urani, con studio in Fano via Flaminia, n° 329 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino con il n° 1987, sono stato nominato consulente tecnico dal liquidatore Avv. Sara Ciacci ricevendo l'incarico di ***procedere alla valutazione e stima di un immobile di proprietà della ditta fallita.***

Al fine di espletare il mio incarico ho compiuto le seguenti attività:

1. accesso agli immobili;
2. accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossombrone, per prendere visione delle pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di stima;
3. accesso agli atti, banca dati Catastale (Agenzia Entrate-Territorio)
4. visure catastali ed ipotecarie.

In coerenza all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione.

## **Stralcio Unico**



**Proprietà:** 1/2 Ditta oggetto della procedura;  
1/2 Coniuge.

**Atto di provenienza:** Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Sede FANO (PU) Repertorio n. 68631 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3914.1/2009 Reparto PI di URBINO in atti dal 16/09/2009.

**Note:** Si consiglia la vendita di questo stralcio a lotto unico.

## **1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:**

**1.1. Ubicazione:** Comune di Fossombrone (PU), Via Bucci, 21.

**1.2. Dati Catastali:** Catasto Fabbricati Fossombrone, F°22, Mapp. 1214, Sub.13 categoria A/2 - Sub.14 categoria C/6.

**2. DESCRIZIONE IMMOBILI:** trattasi di porzioni di fabbricato destinato ad abitazione e garage insistente in un fabbricato, edificato nell'anno 2009 in zona "Zona C1 Residenziale di Espansione privata con P.D.L. Vigente" Art. 58 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Fossombrone. La zona è un agglomerato residenziale nei pressi del centro di Fossombrone e la stessa risulta servita dal servizio di raccolta rifiuti e dalle principali infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il fabbricato dove insiste l'abitazione ha strutture portanti in cemento armato e solai in laterocemento.

L'appartamento, accessibile tramite ingresso esclusivo si sviluppa al piano terreno per una superficie di mq. 82,17 ivi comprese le murature e al piano interrato per 26,00 mq lordi, ha pavimentazione principale in piastrelle, intonaci a cemento, serramenti interni ed esterni in legno. Nell'unità trovano posto soggiorno/pranzo, cucina, due camere, disimpegno, bagno e scoperti di mq. 127,56 (compreso cavedio); da scala interna posta nel disimpegno si accede al piano interrato dove sono collocati ripostiglio e garage con servizio igienico, questi ultimi due ambienti rispondenti al sub. 14 di mq. 37,05 lordi con accesso carrabile esterno, pavimentato e intonacato.

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai familiari della ditta oggetto della procedura.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

#### *4.1.1. Iscrizioni Contro, Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/09/2009 - Registro Particolare 1549 Registro Generale 6560 Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 68632/29215 del 09/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2016 - Registro Particolare 325 Registro Generale 2483 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 375 del 30/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 341 del 14/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2016 - Registro Particolare 326 Registro Generale 2484

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 374 del 30/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 342 del 14/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2016 - Registro Particolare 405 Registro Generale 2914

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 174/2016 del 23/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 343 del 14/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)  
- ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2016 - Registro Particolare 406 Registro Generale 2915  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 174/2016 del 23/05/2016 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 344 del 14/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)  
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2024 - Registro Particolare 460 Registro Generale 4152  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1709/8224 del  
02/07/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E  
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2025 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 8002  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 24 del 18/11/2025 ATTO GIUDIZIARIO  
- SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

*4.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Nessuna.

#### **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Permesso di Costruire 32/2007 del 14-03-2007 per costruzione di un fabbricato urbano;
- D.I.A. prot. 23874 del 07-11-2008 variante al 32/2007;
- Permesso di Costruire 20/2009 del 21-03-2009 per costruzione di un fabbricato urbano;
- Certificato di agibilità del 16-10-2009.

##### **6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

L'immobile ricade in zona "Zona C1 Residenziale di Espansione privata con P.D.L. Vigente" Art. 58 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Fossombrone.

#### **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

##### **7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state riscontrate delle difformità (*Vedi Allegato A Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie*) in parte rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 e in parte sanabili, tramite accertamento di conformità e pratica ufficio sismico.

##### **Costi di regolarizzazione:**

- Sanzione amministrativa a unità immobiliare: € 1.000,00.
- Onorario per redazione e presentazione pratica di accertamento di conformità: € 2.500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 182,00.
- Onorario per redazione e presentazione pratica ufficio sismico con sanzione e diritti: € 1.500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Rimozioni: € 1.500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

##### **7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

(*Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità*)

L'accatastamento differisce dallo stato di fatto comunque a seguito delle modifiche da introdurre con accertamento di conformità, andrà rieseguito.

**Costi di regolarizzazione:**

- Accatastamento unità: € 400,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.
- Diritti catastali agenzia entrate: € 100,00 a unità immobiliare.

**8. CRITERIO DI VALUTAZIONE:** in base ai valori medi di mercato ed allo stato di fatto, più precisamente si è determinato il valore urbanistico di un mq. della superficie utile lorda dell'immobile e tutti i costi che concorrono oggi alla realizzazione a nuovo di un metro quadro di costruzione nella ubicazione in cui si trova, che globalmente somma ad € 1.500,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 100,00), la realizzazione edilizia dell'opera, gli oneri concessori, spese tecniche, oneri finanziari, imposte e tasse ed utili di investimento; dal predetto costo, escluso quello urbanistico, è stata decurtata la vetustà (9%), minori requisiti termici ed acustici rispetto gli odierni (3%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 1.330,00

Nella tabella di cui alla valutazione che segue è indicato il coefficiente correttivo che determina la superficie convenzionale alla quale viene applicato il valore unitario, cioè per ogni mq. convenzionale.

**9. DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE E VALORE:**

**9.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

Porzione di immobile	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento	mq. 82,17	1,00	82,17
Appartamento piano S1	mq. 26,00	0,50	13,00
Garage piano S1	mq. 37,05	0,50	18,53
Scoperti (fino 82,17 mq)	mq. 82,17	0,10	8,22
Scoperti restanti	mq. 45,39	0,05	2,27

**9.2 VALORE:**

superficie commerciale mq. 124,19 x € 1.330,00 = € 165.172,70

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA (50%) € 82.586,35

ARROTONDAMENTO € 82.000,00

**Il valore complessivo della quota di unità immobiliari è determinato in € 82.000,00 (diconsi Euro Ottantaduemila/00).**

**Si fa infine presente che per la vendita dell'unità abitativa sarà necessario redigere un attestato di prestazione energetica.**

**10. RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** € 6.682,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

**10.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** € 500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato  
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 21/04/2026

ALLEGATI:

- A) Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie
- B) Titoli edilizi
- C) Visura Catastale
- D) Estratto di mappa
- E) Elaborati catastali
- F) Ispezioni ipotecarie
- G) Documentazione fotografica