

**TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
EMME SERVICE S.r.l. – [REDACTED]
Liquidazione Giudiziale n. 40/2025**

PERIZIA DI STIMA

*per la valutazione di un fabbricato ad uso residenziale
in corso di costruzione su lotto di terreno edificabile
sito in Via Copparoni s.n.c. – Castelplanio (AN)*

LOTTO A

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Perito	Geom. Luca Marozzi
C.F.	MRZLCU76A11E388B
P.IVA	02345510420
Albo professionale	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona – n. 2095
Sede studio	Via Ancona n. 79 – 60030 Castelbellino (AN), tel. 338.4963179, luca@studiomarozzi.it
Incarico conferito da	Curatore Avv. Giovanni Trapanese – Liquidatore Giudiziale – Benedetti Silvi Trapanese, Studio Legale Associato – Viale della Vittoria n. 32, 60123 Ancona
Giudice Delegato	Dott.ssa Mantovani
Data sopralluogo	10 aprile 2026
Data perizia	Aprile 2026

Castelbellino, 21 aprile 2026

1. PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Luca Marozzi, nato a Jesi l'11/01/1976, C.F. MRZLCU76A11E388B, P.IVA 02345510420, residente a Castelbellino (AN), Contrada Pantiere n. 30/C, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2095, libero professionista con studio in Castelbellino (AN), Via Ancona n. 79, tel. 338.4963179, e-mail luca@studiomarozzi.it, su incarico del Curatore Avv. Giovanni Trapanese, nell'ambito della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 40/2025 pendente innanzi al Tribunale di Ancona, Giudice Delegato Dott.ssa Mantovani, ha provveduto alla redazione della presente perizia estimativa relativa al compendio immobiliare di proprietà di EMME SERVICE S.r.l. (C.F./P.IVA 02782090423, con sede legale in Maiolati Spontini AN, Via Petrarca n. 38).

La presente perizia, redatta sulla base del Dispositivo dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha ad oggetto un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione, con relativo lotto di terreno edificabile, sito in Castelplanio (AN), Via Copparoni s.n.c.

Il sottoscritto perito ha effettuato sopralluoghi in loco, di cui il più recente in data 10 aprile 2026, ha eseguito le necessarie verifiche metriche, catastali, urbanistiche e ipotecarie presso i competenti uffici, e ha consultato le fonti ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alle quotazioni del 2° semestre 2025 (pubblicate il 16 marzo 2026), che costituiscono le più aggiornate disponibili alla data di redazione della presente perizia.

Il sottoscritto perito, consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni false o reticenti ai sensi degli artt. 64 e 366 c.p.c. e 372 c.p., attesta che la presente relazione è redatta con piena imparzialità, secondo scienza e coscienza.

2. DOCUMENTI ESAMINATI

Ai fini della redazione della presente perizia il sottoscritto ha esaminato e acquisito la seguente documentazione:

- Visura catastale per soggetto intestatario EMME SERVICE S.r.l. del 21/04/2026 (n. T50236/2026) – Direzione Provinciale di Ancona, Ufficio Provinciale Territorio;
- Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati – Fg. 16, Part. 368 – situazione al 21/04/2026 (pratica n. T51131, pratica tipo mappale AN0099077 del 06/08/2024);
- Elenco subalterni assegnati – Comune di Castelplanio, Fg. 16, Part. 368 (pratica n. T51133 del 21/04/2026);
- Ispezione ipotecaria telematica n. T125796 del 15/04/2026 – Direzione Provinciale di Ancona, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30 del 20/12/2024, rilasciato dal Comune di Castelplanio, Ufficio Tecnico (Resp. Arch. Lorenzo Corsi);
- Piano Regolatore Generale del Comune di Castelplanio, approvato con D.P.Prov. AN n. 121 del 24/11/2000 e succ. Variante con Delib. C.C. n. 10 del 06/03/2006;
- Permesso di Costruire n. 30 del 12/12/2008 e Variante n. 32 del 19/12/2007 rilasciati dal Comune di Castelplanio;
- Collaudo strutturale dell'opera in c.a. agli atti del Comune di Castelplanio;
- Documentazione fotografica relativa ai sopralluoghi effettuati in data gennaio 2026 e 10 aprile 2026;
- Quotazioni OMI 2° semestre 2025 – Comune di Castelplanio – Zona B1 (Capoluogo) – Agenzia delle Entrate, pubblicate il 16 marzo 2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE (art. 173 bis, n. 1 disp. att. c.p.c.)

3.1 Dati catastali – Catasto Fabbricati

Il fabbricato oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelplanio (AN), Sezione Urbana assente, come segue (situazione aggiornata alla visura del 21/04/2026, n. T50236/2026):

Catasto	Titolarità	Foglio	Part.	Sub.	Classamento	Rendita
F	Proprietà 1/1	16	368	4 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	5 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	6 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	7 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	8 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T-1-2	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	9 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T-1-2	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	10 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	11 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T-1-2	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	12 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	13 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T-1-2	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	14 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	15 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T-1-2	Cat. F/4	–
F	Proprietà 1/1	16	368	16 – Via Copparoni s.n.c. – Piano S1-T	Cat. F/4	–

I subalterni da 4 a 16 derivano dalla soppressione del subalterno 3 (a sua volta derivato dalla soppressione degli originari sub. 1 e 2 del medesimo mappale n. 368), a seguito di divisione in subalterni perfezionata con tipo mappale AN0099077, in atti dal 06/08/2024 (compilatore Geom. Marozzi Luca – Prov. Ancona n. 2095, scala 1:500). Tutte le unità sono classificate Cat. F/4 (unità in corso di definizione) e sono ubicate in Via Copparoni s.n.c., Castelplanio.

3.2 Dati catastali – Catasto Terreni

I terreni pertinenziali sono censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 16 (visura n. T50236/2026 del 21/04/2026):

Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
16	176	Pascolo cl. 02	4 are 18 ca	0,30	0,17
16	1113	Semin. arb. cl. 05 (ex mapp. 940)	5 are 55 ca	1,43	1,86
16	1114	Semin. arb. cl. 04 (ex mapp. 938)	1 are 95 ca	0,60	0,76

3.3 Ubicazione e confini

Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Castelplanio (AN), in Via Copparoni s.n.c., nella porzione nord-ovest della frazione Macine, in adiacenza alla SS 76 (via di comunicazione principale della Vallesina). L'area è collocata in posizione periferica rispetto al nucleo storico della città, in un contesto prevalentemente residenziale a bassa densità, immerso in area verde con presenza di vegetazione ripariale lungo il Fosso del Granchio.

Confini risultanti dalla planimetria catastale (elaborato planimetrico situazione al 21/04/2026 – pratica T51131): a nord – area verde/bosco (mapp. 172); a est – Via Copparoni; a sud – terreni agricoli (mapp. 175); a ovest – terreni e bosco (mapp. 887, 395).

4. STATO DI POSSESSO (art. 173 bis, n. 3 disp. att. c.p.c.)

Al momento del sopralluogo del 10 aprile 2026, il complesso immobiliare risulta libero da occupanti a qualsiasi titolo. Non si rileva la presenza di contratti di locazione, comodato o altri titoli di godimento registrati in data antecedente all'apertura della procedura concorsuale, né di occupazioni di fatto. L'accesso all'area avviene tramite cancello metallico con segnaletica di proprietà privata e divieto di accesso. Le unità interne sono aperte/sbarrate con porte prive di serratura definitiva, in coerenza con lo stato di incompletezza dell'immobile.

5. DESCRIZIONE DEL BENE (art. 173 bis, n. 2 disp. att. c.p.c.)

5.1 Destinazione urbanistica – Estremi catastali e autorizzazioni

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30 del 20/12/2024 rilasciato dal Comune di Castelplanio (Responsabile UTC Arch. Lorenzo Cursi), i beni oggetto di perizia ricadono nelle seguenti zone del PRG vigente (approvato con D.P.Prov. AN n. 121/2000, succ. Variante con Delib. C.C. n. 10/2006):

– Fg. 16, mappale n. 368 e part. 176 (parte): Zona B1 – Zona di Ristrutturazione Urbanistica (art. 33 NTA). Parametri: IF = 2 mc/mq; Np = 3 piani f.t.; H max = 10,00 m; DF min = 10,00 m; DC min = 5,00 m; DS min = 5,00 m; destinazione residenziale min. 70% SUL.

– Fg. 16, mappali 176 (parte rimanente), 1113 e 1114: Zona Linea Alta Tensione (fascia di rispetto linee elettriche Ferrovie dello Stato) – inedificabile.

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 30 del 12/12/2008 e Variante n. 32 del 19/12/2007, prevedendo un edificio residenziale con 9 unità abitative su più livelli fuori terra e piano seminterrato. Per detto Permesso di Costruire non risulta depositata la comunicazione di inizio lavori; la validità del titolo edilizio deve pertanto ritenersi decaduta ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001. Il cantiere, benché il titolo risulti decaduto, è stato avviato in prossimità del rilascio e il fabbricato è strutturalmente completato nella sua ossatura portante. Risulta depositato il collaudo strutturale dell'opera in c.a. ai sensi del D.M. 14/01/2008 e succ. mod. Ne consegue che la consistenza edilizia ad oggi materialmente esistente deve ritenersi riconducibile ai titoli edilizi sopra richiamati, fermo restando che per il completamento delle lavorazioni residue e la regolarizzazione delle difformità rilevate ed esplicitate al paragrafo 7, il conseguimento dell'agibilità e ogni ulteriore intervento edilizio, si renderà necessario il previo ottenimento del titolo abilitativo richiesto dalla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della futura esecuzione.

5.2 Descrizione dell'edificio – Stato attuale al sopralluogo del 10 aprile 2026

Il fabbricato si compone di cinque blocchi interconnessi strutturalmente, con struttura portante in c.a. (pilastri, travi e solai) e tamponamenti in laterizio forato. La configurazione planivolumetrica prevede tre piani fuori terra nella zona centrale e due piani fuori terra nei volumi laterali, oltre a piano seminterrato. L'edificio ospita 9 alloggi di varia metratura e tipologia (su unico livello o duplex), unitamente a garage e cantine accessibili dal piano seminterrato direttamente dalla pubblica via.

Il terreno al perimetro risulta in parte caratterizzato da una fascia di inedificabilità dovuta alla linea di approvvigionamento elettrico delle Ferrovie dello Stato, che ha pertanto influito sulla composizione volumetrica del fabbricato.

L'edificio risulta non ultimato: struttura e ossatura portante sono completate; sono stati eseguiti gli intonaci interni ed esterni senza tinteggiature, i massetti ai piani fuori terra, parte degli impianti (tracciati idrico, elettrico e termico) e i soli controtelai di porte e finestre, oramai ammalorati. Il fabbricato è pertanto privo di: finiture, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, completamento impianti, balaustre e corrimano definitivi, sistemazioni esterne (rinterri, vialetti di accesso, recinzioni, scalette), oltre ai necessari ripristini delle parti degradate di seguito analiticamente descritte.

5.2.1 Stato delle parti esterne – degrado rilevato

Elemento	Condizioni rilevate al sopralluogo del 10 aprile 2026
Intonaci esterni	Presenza diffusa e aggravata di scrostamenti, efflorescenze saline, macchie da umidità e colonizzazioni biologiche (alghe, muschio) sulle facciate di tutti i blocchi. Le pareti esposte a nord e a est presentano le situazioni di degrado più marcate.
Coperture a falde	Le porzioni con tetto a falde (coppi) non presentano cedimenti strutturali evidenti.
Coperture piane	I tetti piani mostrano impermeabilizzazione non efficace con ristagni d'acqua visibili, membrane bituminose danneggiate e dilavate, con conseguente percolazione d'acqua agli strati inferiori e ai solai sottostanti.
Balaustre e parapetti	Parzialmente presenti, con ancoraggi non definitivi e senza finitura. Le scale esterne in acciaio già presenti sui volumi laterali risultano rimosse circa un anno fa.
Sistemazioni esterne	Assenti. Non sono stati realizzati rinterri, vialetti di accesso, recinzioni perimetrali definitive, né opere di drenaggio delle acque meteoriche. Il piano seminterrato risultava allagato al momento del sopralluogo.

5.2.2 Stato delle parti interne – degrado rilevato

Elemento	Condizioni rilevate al sopralluogo del 10 aprile 2026
Intonaci interni	Stato di degrado generalizzato particolarmente grave nell'alloggio sulla testata sud (sub. 8), con numerosi locali in cui si riscontra il completo distacco dell'intonaco con messa a nudo del laterizio di tamponamento o del solaio in c.a., con esposizione delle armature metalliche in alcuni punti e conseguente fenomeno di ossidazione delle stesse.
Soffitti	In più ambienti si registra il collasso parziale o totale del soffitto (intonaco e supporto), con caduta di frammenti anche di dimensioni considerevoli. Il fenomeno è riconducibile alle infiltrazioni d'acqua provenienti dalle coperture piane non adeguatamente impermeabilizzate.
Pavimentazioni	Assenti in tutte le unità (massetto o fondo grezzo in cls).
Impianti	Realizzati i tracciati delle tubazioni idrosanitarie e degli impianti elettrici con posa delle canaline/tubi corrugati, senza tuttavia completamento dei punti terminali, delle centrali tecniche e degli allacciamenti definitivi alle reti pubbliche. In più punti i cavi risultano scoperti e ossidati.
Infissi e controtelai	Installati i soli controtelai metallici in profilato di acciaio senza serramenti definitivi. In alcune unità i controtelai mostrano avanzata ossidazione per effetto dell'esposizione prolungata agli agenti atmosferici.

Umidità, muffe e infiltrazioni	Presenza generalizzata di infiltrazioni d'acqua alle pareti e ai soffitti, con sviluppo di macchie di muffa nelle zone di ristagno. Il fenomeno è progressivo e tende ad aggravarsi in assenza di interventi di protezione.
Vandalismi	Presenza diffusa di scritte murali (graffiti) sulle pareti interne delle unità, riconducibili a soggetti entrati durante il prolungato periodo di abbandono.

5.3 Lotto di terreno

I terreni costituiscono il lotto di pertinenza del fabbricato e sono caratterizzati da pendenza in direzione Nord-Sud. La superficie totale dei terreni (esclusa l'area occupata dal fabbricato e dalle corti) è pari a circa 1.168 mq (mappali nn. 176, 1113 e 1114). Di questi, circa 924 mq ricadono in Zona B1 (edificabile) e la parte restante nella fascia di rispetto della linea elettrica delle Ferrovie dello Stato (inedificabile). Al sopralluogo i terreni risultano non mantenuti, con vegetazione spontanea infestante in crescita incontrollata.

6. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (art. 173 bis, nn. 4-5 disp. att. c.p.c.)

6.1 Diritti spettanti e titolarità

Gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà di EMME SERVICE S.r.l. (C.F./P.IVA 02782090423), per diritto di piena ed esclusiva proprietà nella misura di 1/1, come risulta dalla visura catastale n. T50236/2026 del 21/04/2026. La proprietà fu acquisita [REDACTED] (n. 82/2012, Tribunale di Ancona) in forza di Atto Notaio Barbara Federici del 28/04/2023 (rep. 8528/6096), trascritto in Ancona al n. 6764 R.P. / n. 9543 R.G. del 05/05/2023.

6.2 Formalità risultanti dall'ispezione ipotecaria

Dall'ispezione ipotecaria telematica n. T125796 del 15/04/2026, riferita all'immobile Comune di Castelplanio (AN) – Catasto Fabbricati, Fg. 16, Part. 368, Sub. 3 (ora soppresso e sostituito dai sub. 4-16), periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 15/04/2026, risultano le seguenti formalità:

N.	Tipo	Data / Rogante	Descrizione	Formalità rif.
1	Trascrizione	05/05/2023 – Not. Federici Barbara, Rep. 8528/6096 del 28/04/2023	Atto tra vivi – Compravendita (acquisto da parte di EMME SERVICE S.r.l.)	–
2	Annot. a Iscrizione	14/03/2024 – Trib. Fall. Ancona – Rep. 82 del 29/06/2023	Restrizione di beni – ipoteca n. 2050/2008 a favore di Banca delle Marche S.p.A.	Iscr. n. 2050/2008
3	Annot. a Iscrizione	14/03/2024 – Trib. Fall. Ancona – Rep. 82 del 29/06/2023	Restrizione di beni – ipoteca n. 747/2011 a favore di UniCredit S.p.A.	Iscr. n. 747/2011
4	Annot. a Iscrizione	14/03/2024 – Trib. Fall. Ancona – Rep. 82 del 29/06/2023	Restrizione di beni – ipoteca n. 1199/2011 a favore di BCC Falconara Marittima	Iscr. n. 1199/2011
5	Annot. a Iscrizione	14/03/2024 – Trib. Fall. Ancona –	Restrizione di beni – ipoteca n. 2933/2011 a favore di Banca Popolare Valconca	Iscr. n. 2933/2011

		Rep. 82 del 29/06/2023		
6	Annot. a Trascrizione	14/03/2024 – Trib. Fall. Ancona – Rep. 82 del 29/06/2023	Restrizione di beni – trasc. n. 14847/2011 a favore di UniCredit S.p.A.	Trasc. n. 14847/2011
7	Annot. a Trascrizione	14/03/2024 – Trib. Fall. Ancona – Rep. 82 del 29/06/2023	Inefficacia parziale – trasc. n. 11429/2012 a favore [REDACTED] [REDACTED].	Trasc. n. 11429/2012

[Si dà infine atto che la Curatela della Liquidazione Giudiziale di EMME SERVICE S.r.l. ha provveduto, ai sensi e per gli effetti di legge, alla trascrizione della sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 01/09/2025, come da nota di trascrizione che si allega alla presente perizia.](#)

6.3 Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità è destinata a permanere a carico dell'acquirente nell'ambito della presente procedura di liquidazione giudiziale. I vincoli di cui ai punti da 1 a 7 costituiscono formalità preesistenti rilevate ai fini della pubblicità immobiliare nell'ambito del fallimento [REDACTED] e della successiva procedura concorsuale a carico di EMME SERVICE S.r.l. Il decreto di trasferimento del Giudice Delegato comporterà la purgazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai sensi dell'art. 216 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D.Lgs. 14/2019), rendendo l'immobile libero da ogni onere reale.

6.4 Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici

In base alla documentazione acquisita e in particolare al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30/2024, si segnalano i seguenti vincoli gravanti sul bene, destinati a permanere a carico dell'acquirente:

- Fascia di rispetto linea alta tensione FS: interessa i mappali 176 (parte), 1113 e 1114, con divieto assoluto di edificazione.
- Vincoli geomorfologici PPAR: la zona è parzialmente soggetta ad ambiti di tutela botanico-vegetazionali e geologico-geomorfologici del PPAR, con segnalazione di pendenze superiori al 30%.
- Vincolo idraulico: l'area ricade parzialmente entro la fascia di 150 m dalla sponda del Fosso del Granchio, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.
- Vincolo paesaggistico: l'area è interessata dal vincolo di cui all'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004 (D.M. 31/07/1985). Qualsiasi intervento di completamento dovrà essere preceduto da specifica autorizzazione paesaggistica da parte dell'Autorità competente.
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI): l'area non ricade in zone classificate dal PAI.

6.5 Censo, livello o uso civico

A seguito di verifica presso i competenti uffici e dall'esame della documentazione disponibile, si esclude che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico, e che il diritto del debitore si fondi su titoli diversi dalla piena proprietà.

6.6 Oneri condominiali e procedimenti giudiziari

L'edificio non è amministrato da un condominio costituito, atteso che le unità immobiliari non sono state ultimate e mai abitate. Non risultano pertanto spese condominiali non pagate né procedimenti giudiziari in corso relativi alla gestione condominiale del bene. Si segnala unicamente la procedura concorsuale in atto a carico di EMME SERVICE S.r.l. incardinata avanti al Tribunale di Ancona.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA (art. 173 bis, nn. 6-7 disp. att. c.p.c.)

7.1 Titoli edilizi

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 30 del 12/12/2008 rilasciato dal Comune di Castelplanio – progetto originario per edificio residenziale con 9 unità abitative;
- Variante al Permesso di Costruire n. 32 del 19/12/2007.

Per il suddetto Permesso di Costruire non risulta depositata presso il Comune di Castelplanio la comunicazione di inizio lavori. Essendo trascorsi oltre quattro anni dal rilascio del titolo senza che risulti formalmente avviato il cantiere ai sensi di legge, la validità del Permesso di Costruire deve ritenersi decaduta ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001. Tuttavia, tenuto conto che i lavori strutturali risultano comunque eseguiti e che il collaudo strutturale è stato regolarmente depositato agli atti del Comune, la situazione non configura una condizione di abusivismo integrale bensì una difformità procedurale che dovrà essere oggetto di specifica verifica da parte dell'aggiudicatario in sede di eventuale completamento e richiesta di agibilità.

7.2 Difformità edilizie rilevate

Nel corso del sopralluogo del 10 aprile 2026 e dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e i documenti progettuali approvati, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n. 30/2008:

- Fori su solai per l'introduzione di scale esterne in acciaio (rimosse circa un anno fa): realizzate sui volumi laterali del fabbricato per consentire l'accesso alle coperture piane. Non previste nel progetto approvato. I fori residui nei solai rimangono quali difformità edilizia.
- Logge sul prospetto posteriore: le logge sui diversi livelli del fronte posteriore presentano difformità geometriche e dimensionali rispetto all'elaborato progettuale approvato (variazioni di profondità e/o larghezza).
- Sagoma del fabbricato – parete laterale nord: una porzione della parete laterale nord presenta uno scostamento dalla sagoma approvata, con variazione della linea di gronda e/o del profilo planimetrico dell'angolo.
- Divisori interni: in alcune unità abitative i divisori interni non corrispondono alla distribuzione planimetrica approvata, con spostamenti di tramezzi che modificano la forma e la superficie degli ambienti; alcune scale interne presentano geometrie modificate.
- Aperture esterne: alcune aperture di finestre e porte-finestre risultano di dimensioni e/o posizione diversa rispetto ai prospetti approvati.

Le difformità sopra elencate non sono state oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, né risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, della L. n. 724/1994 o della L. n. 326/2003. In merito alla possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (c.d. accertamento di conformità), questa è in linea teorica esperibile per le difformità che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione dell'istanza (c.d. "doppia conformità"); tuttavia, in considerazione della complessità e dell'entità delle variazioni rilevate, nonché delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie, il costo e i tempi dell'iter di sanatoria non sono quantificabili con precisione in questa sede. Gli oneri per le pratiche di accertamento di conformità per le difformità sanabili ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (incluse oblazioni, diritti di segreteria e parcelle tecniche) sono stimati in un importo compreso tra € 15.000,00 e € 25.000,00 in funzione dell'esito delle verifiche tecniche.

Si verifica altresì che l'immobile non ricade nelle condizioni ostative al condono di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985, né all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001.

7.3 Agibilità

Non è mai stato richiesto né ottenuto il certificato di agibilità/conformità per il fabbricato in oggetto, trattandosi di immobile non ultimato. Il conseguimento dell'agibilità è subordinato al completamento dei lavori, alla regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate nel rispetto delle normative attuali (compresi i requisiti di cui al D.M. 26/06/2015 – APE, e alla normativa sismica vigente) e all'acquisizione delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie, nonché agli eventuali allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche.

8. CRITERI E METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è adottato un approccio metodologico duplice, mutuato dalla migliore pratica estimativa per immobili in corso di costruzione:

Metodo A – Valore commerciale attualizzato per SAL (Stato di Avanzamento Lavori): il valore finale a nuovo viene corretto tramite il coefficiente SAL e, successivamente, ridotto di un importo forfettario complessivo stimato per i costi di ripristino del degrado accumulato, per gli oneri di regolarizzazione delle difformità edilizie e per la nuova pratica abilitativa necessaria al completamento; al risultato viene poi applicato un coefficiente di commerciabilità che tiene conto dell'illiquidità del bene, dell'incompletezza e dei rischi residui.

Metodo B – Costo di costruzione sostenuto: viene stimato il costo di realizzazione delle opere sino allo stato attuale (50% SAL), cui si sommano il costo del terreno, le spese tecniche e gli oneri edilizi sostenuti; al totale si detraggono i costi di ripristino del degrado e gli oneri aggiuntivi (in forma forfettaria complessiva) e si applica un coefficiente di commerciabilità.

8.1 Determinazione del valore unitario di riferimento

Le quotazioni OMI 2° semestre 2025 (pubblicate il 16/03/2026) per il Comune di Castelplanio – Zona OMI B1 – Capoluogo indicano per le abitazioni civili in stato normale i seguenti valori:

Tipologia – Stato	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)
Abitazioni civili – stato normale	€ 610	€ 840
Ville e villini – stato normale	€ 720	€ 940
Box / Autorimesse – stato normale	€ 610	€ 840

Tali quotazioni OMI riflettono compravendite riferite prevalentemente allo stock edilizio esistente – usato o ristrutturato – nella zona B1 di Castelplanio, in assenza di un campione significativo di transazioni recenti relative a immobili di nuova costruzione nel medesimo ambito territoriale. Il sottoscritto ha pertanto integrato il dato OMI con la propria expertise di mercato locale, fondato su compravendite di immobili residenziali nuovi o di qualità equivalente rilevate nei comuni limitrofi della Vallesina (Castelbellino, Monte Roberto, Maiolati Spontini, Rosora), che evidenziano per il nuovo, in stato finito e con finiture ordinarie, valori unitari compresi tra € 1.300 e € 1.700/mq di superficie commerciale.

Tenuto conto del contesto morfologico e infrastrutturale dell'area, dell'ampiezza e della qualità volumetrica delle unità previste, della presenza di consistenti pertinenze (garage, corti esclusive), dell'accessibilità alla SS 76 e della destinazione prevalentemente residenziale della zona, si stima quale valore unitario di mercato per il fabbricato ultimato in condizioni ordinarie:

Valore unitario di mercato adottato (immobile ultimato – condizioni ordinarie)

€ 1.500,00 / mq di superficie commerciale

Il valore di € 1.500,00/mq è coerente con il limite superiore della fascia OMI per il nuovo/ristrutturato nei comuni limitrofi e tiene conto del fatto che le quotazioni OMI locali riflettono prevalentemente l'usato. Tale valore è da intendersi riferito a un fabbricato ultimato, agibile e privo di difformità; per determinare il valore attuale allo stato di fatto si applicano i correttivi di SAL, defalco forfettario per degrado/oneri aggiuntivi e coefficiente di commerciabilità di cui ai paragrafi seguenti.

8.2 Stima dello Stato di Avanzamento Lavori (SAL)

Lo Stato di Avanzamento Lavori viene stimato, in accordo con la metodologia di cui alla perizia storica del settembre 2013 (Ing. Santarelli), sulla base delle opere effettivamente eseguite rispetto all'intero programma costruttivo approvato. Il confronto con la perizia del 2013 – che attribuiva un SAL del 60% al giugno 2013 – evidenzia che nel periodo intercorso non sono state eseguite opere di completamento, mentre si è registrato un peggioramento dello stato conservativo delle parti già realizzate, riconducibile a fenomeni di degrado e ammaloramento. Il SAL netto alla data del sopralluogo (aprile 2026) viene pertanto stimato in modo

prudenziale al 50%, in riduzione rispetto al valore del 2013, per tenere conto del deterioramento intervenuto e delle opere di ripristino che dovranno necessariamente precedere il completamento.

8.3 Defalco forfettario per costi di ripristino e oneri aggiuntivi

Il prolungato abbandono dell'immobile – superiore a tredici anni dalla perizia originaria – ha determinato un significativo peggioramento dello stato conservativo delle parti già realizzate, come analiticamente descritto al paragrafo 5.2. I principali interventi di ripristino necessari riguardano: il risanamento e il rifacimento delle impermeabilizzazioni delle coperture piane con ripristino dei solai infiltrati; il risanamento degli intonaci interni ed esterni con trattamento delle efflorescenze, delle muffe e delle patologie da umidità; il ripristino delle armature metalliche esposte; il risanamento del piano seminterrato allagato con realizzazione di sistema di drenaggio; la verifica, il ripristino e l'adeguamento normativo degli impianti parzialmente posati; la sostituzione dei controtelai metallici ossidati; la pulizia straordinaria e la rimozione dei detriti. A tali voci si aggiungono gli oneri per la nuova pratica edilizia necessaria al completamento (comprensiva di autorizzazione paesaggistica) e gli oneri per le pratiche di accertamento di conformità per le difformità sanabili ex art. 36 D.P.R. 380/2001, stimati tra € 15.000,00 e € 25.000,00.

In considerazione della natura e dell'estensione delle lavorazioni necessarie, non è possibile in questa sede redigere un computo metrico estimativo analitico in assenza di un progetto esecutivo di completamento. Il costo complessivo stimato per il ripristino del degrado e gli oneri aggiuntivi sopra descritti è quantificato in via forfettaria omni comprensiva in € 200.000,00 (Euro duecentomila/00) compresi oneri tecnici e fiscali, da intendersi come stima prudenziale minima che non comprende i costi di completamento delle lavorazioni mancanti (finiture, infissi, impianti terminali, sistemazioni esterne), i quali sono già impliciti nel meccanismo di applicazione del SAL.

9. PERIZIA DI STIMA

9.1 Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata applicando i consueti coefficienti di ragguglio in funzione della destinazione dei locali, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale (situazione al 21/04/2026) e dei rilievi eseguiti in sopralluogo:

Destinazione	Piano	Sup. reale (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Appartamento 1 (App. A – sub. 8)	S1-T-1-2	92,00	100%	92,00
Balcone/Terrazza App. A comunicante	T-1	25,00	30%	7,50
Balcone/Terrazza App. A (cortile)	T-1	51,00	10%	5,10
Appartamento 2 (App. B – sub. 9)	T	50,00	100%	50,00
Balcone App. B	T	7,00	30%	2,10
Appartamento 3 (App. C – sub. 10)	T	60,00	100%	60,00
Balcone App. C	T	8,00	30%	2,40
Appartamento 4 (App. D – sub. 12)	T	49,00	100%	49,00
Balcone App. D	T	6,00	30%	1,80
Appartamento 5 (App. E – sub. 14)	T	82,00	100%	82,00
Balcone App. E	T	2,00	30%	0,60
Appartamento 6 (App. F – sub. 11)	1-2	97,00	100%	97,00
Balcone App. F	1-2	25,00	30%	7,50

Balcone App. F (cortile)	1-2	5,00	10%	0,50
Appartamento 7 (App. G – sub. 13)	1-2	115,00	100%	115,00
Balcone App. G	1-2	25,00	30%	7,50
Balcone App. G (cortile)	1-2	6,00	10%	0,60
Appartamento 8 (App. H – sub. 15)	1-2	95,00	100%	95,00
Balcone App. H	1-2	25,00	30%	7,50
Balcone App. H (cortile)	1-2	4,00	10%	0,40
Appartamento 9 (App. I – sub. 16)	1	82,00	100%	82,00
Balcone App. I	1	16,00	30%	4,80
Garage A (sub. 5)	S1	29,00	50%	14,50
Garage B (sub. 6)	S1	27,00	50%	13,50
Garage C (sub. 4 – parte)	S1-T	56,00	50%	28,00
Garage D (sub. 4 – parte)	S1-T	58,00	50%	29,00
Garage E (sub. 7)	S1	69,00	50%	34,50
Portico Garage E	S1	8,00	30%	2,40
Garage F (sub. 4 – parte)	S1-T	62,00	50%	31,00
Garage G (sub. 4 – parte)	S1-T	61,00	50%	30,50
Portico Garage G	S1	15,00	30%	4,50
Terreno Fg. 16 p. 176	T	418,00	0%	0,00
Terreno Fg. 16 p. 1113	T	555,00	0%	0,00
Terreno Fg. 16 p. 1114	T	195,00	0%	0,00
TOTALE		2.480,00		958,20

9.2 Metodo A – Valore commerciale attualizzato per SAL

Superficie commerciale totale	958,20 mq	
× Valore unitario di mercato (immobile ultimato – condizioni ordinarie)	€ 1.500,00/mq	
= Valore totale fabbricato ultimato		€ 1.437.300,00
× SAL ad aprile 2026 (50%)	0,50	€ 718.650,00
– Defalco forfettario per costi di ripristino degrado e oneri aggiuntivi (§ 8.3)		– € 200.000,00
= Valore netto ante coefficiente di commerciabilità		€ 518.650,00
× Coefficiente di commerciabilità (scarsa liquidità del mercato locale per immobili non ultimati, assenza di agibilità, presenza di difformità edilizie, vincoli paesaggistici, rischi di completamento)	0,637	
STIMA – Metodo A		€ 330.280,55

9.3 Metodo B – Costo di costruzione sostenuto

Si assume un costo di costruzione unitario minimo di € 1.300,00/mq per i locali residenziali per costruzioni residenziali di medio livello in zona collinare delle Marche, considerando che i lavori già realizzati risalgono agli anni 2013. I coefficienti di ragguaglio per le superfici accessorie sono i medesimi del Metodo A. Il SAL applicato è del 50%, con l'eccezione delle corti esclusive (SAL stimato al 20%, trattandosi di aree non ancora movimentate né rifinite).

Tipologia	Cons.(mq)	Coeff.	S.ragg.(mq)	Unit. €/mq	Tot.prev. (€)	SAL×cost.(€)
SUL Residenziale	598,88	1,00	598,88	1.300	778.544	389.272 (50%)
Terrazze	184,45	0,25	46,11	1.300	59.948	29.974 (50%)
Corti esclusive	252,67	0,10	25,27	1.300	32.847	6.569 (20%)
Mansarde	152,74	0,90	137,47	1.300	178.705	89.353 (50%)
Garage/Cantine	370,84	0,50	185,42	1.300	241.046	120.523 (50%)
TOTALE			993,15		1.291.090	635.691

Costo di costruzione sostenuto (50% SAL medio ponderato)		€ 635.691,00
Costo terreno (da atto di acquisto)		€ 98.000,00
Spese tecniche (10% costo costr.) – stima 80% già sostenute		€ 82.640,00
Oneri edilizi sostenuti (accertati c/o Comune)		€ 28.093,00
Totale costi sostenuti		€ 844.424,00
– Defalco forfettario per costi di ripristino degrado e oneri aggiuntivi (§ 8.3)		– € 200.000,00
= Base netta ante coefficiente di commerciabilità		€ 644.424,00
× Coefficiente di commerciabilità	0,510	
STIMA – Metodo B		€ 328.656,24

9.4 Valore dei terreni

Per la parte di terreno non edificabile (fascia di rispetto linea AT) i valori agricoli medi OMI 2025-2026 risultano: seminativo arborato ca. € 1,80/mq; pascolo ca. € 0,40/mq. Totale: (418 mq × € 0,40) + (750 mq × € 1,80) = € 167 + € 1.350 = € 1.517,00. Il valore del terreno è trascurabile rispetto al fabbricato e non incide sulla stima finale.

9.5 Determinazione del valore di mercato – Quadro riepilogativo

Metodo di stima	Valore (€)
Metodo A – Valore commerciale per SAL (50%) c/o defalco forfettario	€ 330.280,55
Metodo B – Costo di costruzione sostenuto c/o defalco forfettario	€ 328.656,24
Media aritmetica	€ 328.267,17
Differenza tra i due metodi	€ 778,14 (0,24%)

La convergenza tra i due metodi (scostamento inferiore allo 0,25%) conferma la solidità della stima e l'adeguatezza dei parametri adottati. Applicando un arrotondamento prudenziale in riduzione, tenendo altresì conto:

- dell'incertezza relativa all'entità definitiva degli interventi di sanatoria edilizia e degli oneri connessi;
- della scarsa liquidità del mercato immobiliare locale per tipologie di fabbricati non ultimati e non agibili;
- dei rischi connessi alla procedura di completamento, alla presenza di vincoli paesaggistici e alla necessità di un nuovo titolo edilizio;
- dell'attuale contesto economico generale e della tonalità ribassista del mercato immobiliare locale;

il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare nelle condizioni di fatto esistenti alla data del sopralluogo (10 aprile 2026) si ritiene essere pari a:

LOTTO A: € 330.000,00
(diconsi Euro trecentotrentamila/00)

10. CONCLUSIONI

Per quanto sviluppato ai paragrafi che precedono, il sottoscritto tecnico ritiene che:

- Il complesso immobiliare presenta caratteristiche strutturali ancora recuperabili, potendo costituire oggetto di completamento e valorizzazione, ma richiede un investimento significativo e articolato, anche in relazione alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie rilevate e di ottenere le autorizzazioni paesaggistiche necessarie al completamento;
- Lo stato conservativo alla data dell'ultimo sopralluogo (10 aprile 2026) è gravemente compromesso rispetto alla perizia storica del settembre 2013, a causa della prolungata esposizione alle intemperie dovuta alla mancanza di protezione dall'acqua meteorica, all'assenza degli infissi esterni e alla carente regimazione delle acque. Tale condizione di degrado, unitamente alla decadenza del titolo edilizio e alla presenza di difformità non sanate, comporta costi aggiuntivi stimati in forma forfettaria in € 200.000,00 da detrarre dal valore SAL;
- I valori di mercato di riferimento (OMI 2° sem. 2025, Zona B1 – Castelplanio) riflettono prevalentemente lo stock usato e risultano pertanto non pienamente rappresentativi per immobili di nuova costruzione; il valore unitario adottato di € 1.500,00/mq tiene conto di tale circostanza ed è fondato su riscontri di mercato riferiti a immobili nuovi nei comuni limitrofi della Vallesina;
- Il più probabile valore equo di mercato del complesso immobiliare, nelle condizioni di fatto esistenti alla data del sopralluogo (10 aprile 2026), è stimato in € 330.000,00 (Euro trecentotrentamila/00).

La commerciabilità dell'immobile è scarsa e comunque destinata ad operatori professionali del settore edile o immobiliare, disposti ad assumere i rischi e i costi sia per il completamento delle opere mancanti sia per il previo ripristino del degrado accumulato.

Quanto sopra è stato redatto in adempimento dell'incarico ricevuto, con la consapevolezza delle sanzioni penali previste per false dichiarazioni ai periti (artt. 64, 366 e 372 c.p.c. e art. 373 c.p.). Il sottoscritto dichiara di non avere interessi, diretti o indiretti, nell'oggetto della perizia e di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incompatibilità previste dall'art. 51 c.p.c.

Castellino, 21 aprile 2026



IL PERITO
Geom. Luca Marozzi
C.F. MRZLCU76A11E388B – P.IVA 02345510420
Albo Geometri Prov. Ancona n. 2095

ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione fotografica (sopralluoghi del gennaio 2026 e del 10 aprile 2026);
- Allegato 2 – Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30 del 20/12/2024;
- Allegato 3 – Visura catastale, Elaborato planimetrico catastale ed elenco sub assegnati (data del 21/4/2026);
- Allegato 4 – Ispezione ipotecaria telematica n. T125796 del 15/04/2026.