

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'unità immobiliare ad ufficio (piano terra)
e di due autorimesse (piano primo sottostrada)
su fabbricato condominiale "Palazzina B" sito in Castelbellino (AN),
Contrada Molino n. 23 – Strada Provinciale dei Castelli s.n.c.

LOTTO B

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

CESPITE 1 Sub. 47 Ufficio Piano Terra Cat. A/2 – 31,68 m ² + 2 corti esclusive	CESPITE 2 Sub. 41 Autorimessa Piano S1 (sottostrada) Cat. C/6 – 52,58 m ² h utile 3,50 m	CESPITE 3 Sub. 44 Autorimessa (grande) Piano S1 (sottostrada) Cat. C/6 – 101,50 m ² h 3,50 m + porzione 2,90 m
--	--	--

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 sopralluoghi	21 novembre 2025, 10 aprile 2026 e 30 aprile 2026 (sopralluogo integrativo)
Data perizia	22 aprile 2026 — aggiornata al 5 maggio 2026

Castelbellino, 22 aprile 2026 — Aggiornamento del 5 maggio 2026
VERSIONE AGGIORNATA — sostituisce e integra la perizia del 22 aprile 2026 a seguito di nuova rilevazione del 30 aprile 2026

1. PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Luca Marozzi, nato a Jesi il 11/01/1976, codice fiscale 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,

ha ricevuto incarico dal 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, di redigere specifica perizia di stima del Lotto B del compendio fallimentare, costituito da tre unità immobiliari ricadenti sul fabbricato condominiale denominato "Palazzina B" sito in Castelbellino (AN), Contrada Molino n. 23 – Strada Provinciale dei Castelli s.n.c., distinte al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 6, particella 1048, subalterni 47 (ufficio), 41 e 44 (autorimesse).

Tutte le unità immobiliari oggetto di stima sono nella piena disponibilità del Curatore della Liquidazione Giudiziale.

Per le necessarie verifiche urbanistiche, catastali e ipocatastali sono stati esperiti i dovuti accessi presso il Comune di Castelbellino, l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare di Ancona e gli altri Enti territoriali competenti.

La presente costituisce VERSIONE AGGIORNATA della Perizia di stima depositata in data 22 aprile 2026. L'aggiornamento, datato 5 maggio 2026, si è reso necessario a seguito del sopralluogo integrativo del 30 aprile 2026, effettuato dopo il completo sgombero dei locali, in occasione del quale è stata rilevata, all'interno dell'unità ad ufficio sub. 47, la realizzazione di un divisorio abusivo in cartongesso non rappresentato nelle planimetrie catastali e non assentito da alcun titolo edilizio. L'integrazione comporta la modifica delle Sezioni 5 (Descrizione del bene) e 7 (Regolarità edilizia e urbanistica), nonché degli aggiornamenti correlati alla Sezione 9 (Perizia di stima) e alla Sezione 10 (Conclusioni). La documentazione fotografica (Allegato 1) è altresì sostituita con la versione aggiornata recante le foto del sopralluogo integrativo del 30 aprile 2026.

Il sottoscritto perito ha effettuato i sopralluoghi nelle date 21 novembre 2025, 10 e 30 aprile 2026, 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 06/02/2025 (n. T1828/2025) – Direzione Provinciale di Ancona, Ufficio Provinciale-Territorio;
- Elaborato planimetrico catastale – Foglio 6, particella 1048, protocollo n. AN0287407 del 15/12/2008;
- Planimetrie catastali subalterni 41, 44 e 47 – protocollo dichiarazione n. AN0032151 del 13/02/2008;
- Ispezione ipocatastale aggiornata al 15/04/2026 – Direzione Provinciale di Ancona, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Atto di compravendita per notar Federici Barbara di Jesi, Repertorio n. 8528 / Raccolta n. 6096 del 28/04/2023, registrato a Jesi il 06/05/2023 – provenienza dal Fallimento ██████████ (Curatore Avv. Scortechini) a favore di EMME SERVICE S.r.l.;
- Permesso di Costruire n. 2961 del 29/08/2005 – Comune di Castelbellino;
- D.I.A. in variante n. 971 del 13/02/2007 – Comune di Castelbellino;
- D.I.A. in variante n. 1782 del 19/03/2008 – Comune di Castelbellino;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità ad ufficio sub. 47, redatto dall'Ing. Stefano Santarelli (Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. A/1480), allegato all'atto di compravendita Rep. 8528/6096;
- Documentazione fotografica aggiornata relativa ai sopralluoghi del 10 aprile 2026 e del 30 aprile 2026 (sopralluogo integrativo);

– Quotazioni OMI 2° semestre 2025 – Comune di Castelbellino – Zona B1 (Centrale/Semicentrale) – Agenzia delle Entrate, pubblicate il 16 marzo 2026.

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

3.1 Quadro catastale complessivo del Lotto B

Il Lotto B è costituito da tre distinte unità immobiliari (cespiti), tutte censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castelbellino (AN), Sezione Urbana assente, Foglio 6, Particella 1048, come segue (visura n. T1828/2025 del 06/02/2025):

Cespite	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup.cat.	Rendita (€)	Piano	Destinazione	Stato cons.
CESPITE 1	47	A/2	3	1,5 vani	38 m ²	116,20	T	Ufficio	BUONO
CESPITE 2	41	C/6	5	47 m ²	52 m ²	97,09	S1	Autorimessa	DISCRETO
CESPITE 3	44	C/6	5	90 m ²	97 m ²	185,92	S1	Autorimessa (grande)	SCARSO

Nota: indirizzo catastale: Contrada Molino s.n.c. Il sub. 47 dispone inoltre di due corti esclusive pertinenziali (68,53 m² + 73,51 m²). Tutte le unità ricadono sul medesimo fabbricato condominiale "Palazzina B", edificato in forza di P.d.C. n. 2961/2005, ultimato nel 2008.

3.2 Ubicazione e confini

Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Castelbellino (AN), in Contrada Molino n. 23 – Strada Provinciale dei Castelli s.n.c., in adiacenza alla S.S. 76 (Vallesina) e in posizione di facile accessibilità sia veicolare sia pedonale. La zona è prevalentemente residenziale a bassa densità.

Confini (estratto mappa, particella 1048, foglio 6): a nord – area di pertinenza condominiale, parcheggi e aree verdi; a est – Strada Provinciale dei Castelli s.n.c.; a sud – S.P. dei Castelli e proprietà di terzi (mapp. 758, 1187); a ovest – proprietà di terzi (mapp. 274, 277).

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

Al momento del sopralluogo del 10 aprile 2026, le tre unità immobiliari oggetto di stima risultano libere da occupanti a qualsiasi titolo e prive di rapporti contrattuali di locazione, comodato o altri titoli di godimento registrati in data antecedente all'apertura della procedura concorsuale, né di occupazioni di fatto. La disponibilità materiale dei beni è integralmente in capo al Curatore della Liquidazione Giudiziale.

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

5.1 Destinazione urbanistica e contesto

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica e all'estratto del vigente P.R.G. del Comune di Castelbellino, l'area su cui insiste la "Palazzina B" ricade in zona "Sottozona B2 – aree di completamento con edificazioni estensive" (art. 14/2 N.T.A.). La destinazione catastale degli immobili (A/2 e C/6) è coerente con la destinazione urbanistica vigente.

5.2 Descrizione dell'edificio condominiale "Palazzina B"

Il fabbricato è un edificio plurifamiliare di moderna costruzione (anno 2008), realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, tamponature in laterizio, copertura a falde, infissi esterni in PVC con vetri-camera, manto di copertura in tegole. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (terra, primo, secondo) più un piano primo sottostrada destinato ad autorimesse e cantine. Le parti comuni (vano scala, ascensore, portoncino di ingresso, marciapiedi e piazzali) si presentano in stato di manutenzione complessivamente discreto.

CESPITE 1 – Sub. 47

Ufficio – Piano Terra – Cat. A/2 – Fg. 6, Part. 1048, Sub. 47


Catasto	Foglio 6 – Particella 1048 – Sub. 47 – Cat. A/2 cl. 3 – Rendita € 116,20
Piano / accesso	Piano terra (T) – accesso pedonale autonomo dalla corte esclusiva
Superficie lorda	31,68 m ²
Pertinenze	Due corti esclusive: 68,53 m ² + 73,51 m ² (tot. 142,04 m ²)
Composizione	Ingresso / sala open-space con angolo cottura (h utile 2,70 m), bagno con antibagno e aerazione finestrata. ALLO STATO ATTUALE è presente un divisorio abusivo in cartongesso, realizzato successivamente al sopralluogo del 21 novembre 2025 e rilevato in occasione del sopralluogo integrativo del 30 aprile 2026 (a sgombero avvenuto), che separa una piccola porzione del locale principale, presumibilmente utilizzata come angolo cottura/zona giorno; l'unità risultava utilizzata impropriamente quale abitazione, con punto cottura predisposto.
Finiture	Pavimenti in gres porcellanato; rivestimenti bagno in ceramica fino a 2,00 m; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in PVC con vetri-camera
Impianti	Elettrico, idrosanitario e termico (caldaia murale a gas) – riscaldamento autonomo – tutti funzionanti
APE	Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. Santarelli (all. a Reper. 8528/6096)
Stato conservativo	BUONO – nessuna patologia strutturale né infiltrazione rilevata

CESPITE 2 – Sub. 41*Autorimessa – Piano Primo Sottostrada (S1) – Cat. C/6 – Fg. 6, Part. 1048, Sub. 41*

Catasto	Foglio 6 – Particella 1048 – Sub. 41 – Cat. C/6 cl. 5 – Rendita € 97,09
Piano / accesso	Piano primo sottostrada (S1) – accesso veicolare diretto da rampa condominiale
Superficie lorda	52,58 m ² (consist. cat. 47 m ² ; sup. cat. 52 m ²)
Altezza utile	3,50 m
Forma	Rettangolare
Finiture	Pavimentazione in cls industriale liscio; pareti in calcestruzzo a vista; solaio in latero-cemento; basculante metallica con apertura manuale
Impianti	Illuminazione artificiale a soffitto; presa di corrente – funzionanti
Stato conservativo	DISCRETO – localizzate macchie di umidità di risalita e tracce di infiltrazione concentrate in corrispondenza della parete contro-terra; impianto elettrico funzionante

CESPITE 3 – Sub. 44*Autorimessa (grande) – Piano Primo Sottostrada (S1) – Cat. C/6 – Fg. 6, Part. 1048, Sub. 44*

Catasto	Foglio 6 – Particella 1048 – Sub. 44 – Cat. C/6 cl. 5 – Rendita € 185,92
Piano / accesso	Piano primo sottostrada (S1) – accesso veicolare da rampa condominiale
Superficie lorda totale	101,50 m ² (consist. cat. 90 m ² ; sup. cat. 97 m ²)
Articolazione interna	Porzione principale 60,00 m ² (h 3,50 m) + porzione secondaria 41,50 m ² (h 2,90 m)
Forma	Irregolare – dimensioni notevolmente superiori allo standard tipico di garage privato
Finiture	Pavimentazione in cls industriale; pareti in calcestruzzo; solaio in latero-cemento; basculante metallica con apertura manuale
Impianti	Impianto elettrico funzionante
Stato conservativo	SCARSO – infiltrazioni diffuse dalle pareti contro-terra con macchie di umidità estese, accumulo localizzato di acqua sul pavimento, intonaco distaccato in più punti. Necessario rifacimento dell'impermeabilizzazione esterna in tempi ravvicinati, anche in considerazione al piano soprastante esiste un giardino pensile di altra proprietà, con la quale ci si dovrà interfacciare per poter risolvere il problema

 all'impermeabilizzazione degradata posta sotto il terreno del medesimo giardino.

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

6.1 Diritti spettanti e titolarità

Le tre unità immobiliari oggetto di stima sono di piena ed esclusiva proprietà (1/1) della società EMME SERVICE S.R.L., con sede in Maiolati Spontini (AN), C.F./P.IVA [REDACTED] in forza di atto pubblico di compravendita per notar Barbara Federici di Jesi, Repertorio n. 8528 / Raccolta n. 6096 del 28/04/2023, registrato a Jesi (Modello Unico n. 6764.1/2023) e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona in atti dal 06/05/2023. La provenienza diretta è dal Fallimento [REDACTED] procedura presso il Tribunale di Ancona (Curatore Avv. Scortechini).

6.2 Formalità risultanti dall'ispezione ipotecaria

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 22/04/2026 (ispezione telematica n. T68586/2026, con dati aggiornati al 21/04/2026 – S.P.I. di Ancona), integrata dalle note di dettaglio rilasciate in data 15/04/2026 (ispezione n. T1 125796/2026), risultano a carico degli immobili oggetto di stima (F. 6, part. 1048, subb. 47, 41 e 44) le formalità di seguito elencate, originariamente iscritte/trascritte a carico della dante causa [REDACTED] [REDACTED] tutte oggetto di annotazione di restrizione/inefficacia per provvedimento del Tribunale Fallimentare di Ancona (Rep. n. 82 del 29/06/2023, annotato al Servizio di P.I. di Ancona in data 14/03/2024):

#	Tipo formalità	N. R.G.	Data	Annotazione di cessazione
1	Iscrizione (ipoteca)	4435	13/08/2010	Annotaz. n. 811 del 14/03/2024 – Restrizione di beni – Trib. Fall. Ancona Rep. 82 del 29/06/2023
2	Iscrizione (ipoteca)	747	23/02/2011	Annotaz. n. 813 del 14/03/2024 – Restrizione di beni – Trib. Fall. Ancona Rep. 82 del 29/06/2023
3	Iscrizione (ipoteca)	1199	24/03/2011	Annotaz. n. 814 del 14/03/2024 – Restrizione di beni – Trib. Fall. Ancona Rep. 82 del 29/06/2023
4	Iscrizione (ipoteca)	2933	04/07/2011	Annotaz. n. 815 del 14/03/2024 – Restrizione di beni – Trib. Fall. Ancona Rep. 82 del 29/06/2023
5	Trascrizione	14847	09/11/2011	Annotaz. n. 816 del 14/03/2024 – Restrizione di beni – Trib. Fall. Ancona Rep. 82 del 29/06/2023
6	Trascrizione	11429	10/09/2012	Annotaz. n. 818 del 14/03/2024 – Inefficacia parziale – Trib. Fall. Ancona Rep. 82 del 29/06/2023

[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.](#)

Esito complessivo: tutte le formalità pregiudizievoli sopra elencate (ipoteca volontaria n. 4435/2010 a favore di primario Istituto di credito; ipoteche giudiziali nn. 747/2011, 1199/2011 e 2933/2011 derivanti da decreti ingiuntivi; pignoramento n. 14847/2011 rilasciato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Ancona; nonché trascrizione n. 11429/2012), originariamente a carico della dante causa [REDACTED] risultano integralmente neutralizzate per effetto del provvedimento del Tribunale Fallimentare di Ancona (Rep. n. 82 del 29/06/2023), in forza del quale sono state iscritte, in data 14/03/2024, le annotazioni di restrizione di beni (nn. 811, 813, 814, 815 e 816) e di inefficacia parziale (n. 818), aventi effetto di purgazione in relazione agli immobili oggetto di stima. Risulta altresì in visura un'ulteriore Annotazione del 10/06/2008 (RP 2471 – rif. Iscrizione n. 6954/2007, per restrizione di beni), di natura storica e priva di effetti pregiudizievoli attuali. Alla data della presente perizia, gli immobili costituenti il Lotto B (F. 6, part. 1048, subb. 47, 41 e 44) risultano pertanto LIBERI da formalità pregiudizievoli opponibili alla Liquidazione Giudiziale L.G. 40/2025; permane unicamente, quale titolo di provenienza in favore della EMME SERVICE S.r.l., la Trascrizione n. 6764/2023 (RG n. 9543 del 05/05/2023), rogito Notaio Barbara Federici Rep. n. 8528/6096 del 28/04/2023, di natura non pregiudizievole. Come detto 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

In esito alla vendita coattiva nell'ambito della Liquidazione Giudiziale L.G. 40/2025, gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai sensi dell'art. 586 c.p.c. e dell'art. 217 D.Lgs. 14/2019 (Codice della Crisi). Resteranno a carico dell'acquirente le sole formalità di natura non pregiudizievole (es. trascrizione del decreto di trasferimento).

6.4 Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici comunali e dei Piani sovraordinati non risultano vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/2004), idrogeologici (R.D. 3267/1923), né altri vincoli di natura ambientale o storico-artistica gravanti sul fabbricato. La zona urbanistica B2 consente la destinazione attuale degli immobili.

6.5 Censo, livello o uso civico

Non risultano censi, livelli o usi civici a carico delle unità immobiliari oggetto di stima.

6.6 Oneri condominiali e procedimenti giudiziari

Il fabbricato "Palazzina B" è oggetto di gestione condominiale ordinaria. Gli oneri condominiali pregressi non saldati alla data del trasferimento, se esistenti, sono regolati ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (responsabilità solidale dell'acquirente per l'anno in corso e l'anno precedente). Si raccomanda al Curatore di acquisire, in sede di vendita, la dichiarazione dell'Amministratore di condominio aggiornata. Non risultano procedimenti giudiziari pendenti aventi ad oggetto le unità in stima.

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

7.1 Titoli edilizi

Il fabbricato condominiale "Palazzina B" ed in particolare le unità immobiliari oggetto di stima sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Castelbellino:

- Permesso di Costruire n. 2961 del 29/08/2005;
- D.I.A. in variante n. 971 del 13/02/2007;
- D.I.A. in variante n. 1782 del 19/03/2008.

L'avvenuta esecuzione delle opere risulta documentata dall'accatastamento del fabbricato (prot. n. AN0032151 del 13/02/2008 e successivi aggiornamenti AN0287407 del 15/12/2008, AN0042971 del 23/02/2009).

7.2 Conformità rilevata

La verifica condotta tramite confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali allegate ha evidenziato le seguenti criticità:

per l'unità destinata ad ufficio sub. 47 non risulta ad oggi dichiarata l'agibilità; l'unità è inoltre catastalmente censita non conformemente in categoria A/2 (abitazione) anziché in categoria coerente con la destinazione ad ufficio autorizzata dai titoli edilizi (in particolare dalla D.I.A. Prot. 971 del 07/02/2007). Tale difformità non comporta illegittimità urbanistica — giacché la destinazione ad ufficio è conforme ai titoli — bensì la necessità di presentare, a cura dell'aggiudicatario, variazione catastale per l'allineamento della categoria alla reale destinazione (ovvero, in alternativa, richiesta di mutamento di destinazione d'uso ad abitazione se consentito, anche se improbabile viste le ridotte dimensioni pari a circa

24,50mq di superficie calpestabile totale, anche alla luce delle recenti normative che ne autorizzano il cambio d'uso anche con superfici ridotte a 20,00mq ma con restrizioni che ne rendono ad oggi l'inapplicabilità).

Difformità rilevata in sede di sopralluogo integrativo del 30 aprile 2026 (sub. 47):

All'interno del locale ufficio sub. 47, durante il periodo di vigenza dell'incarico peritale e successivamente al completo sgombero dei locali, è stato realizzato abusivamente — in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e in difformità rispetto alle planimetrie catastali agli atti — un divisorio in cartongesso che separa una piccola porzione del locale principale, presumibilmente utilizzata come angolo cottura. Si rileva inoltre che il locale risultava utilizzato impropriamente quale abitazione, essendo predisposto anche il punto cottura. L'opera, non rappresentata nei titoli edilizi né nelle planimetrie catastali, costituisce difformità edilizia da regolarizzare prima del trasferimento.

Sanabilità: il divisorio in cartongesso PUÒ ESSERE SANATO mediante apposita pratica edilizia in sanatoria. La destinazione catastale e d'uso dell'unità è infatti UFFICIO; il locale principale, anche con la riduzione conseguente alla porzione divisa, conserverebbe abbondantemente la superficie minima di 9,00 m² prevista per i locali ad uso ufficio, mentre la piccola stanzetta ricavata potrebbe configurarsi come ripostiglio. Resta inteso che, ai fini della regolarizzazione, dovrà essere SIGILLATO l'impianto a gas afferente al punto cottura: per la destinazione UFFICIO, infatti, la presenza di un punto cottura non è propriamente ammessa.

Stima dell'onere di regolarizzazione/ripristino: il costo per l'eventuale regolarizzazione in sanatoria — ovvero, in alternativa, per la demolizione del divisorio comprensiva di smaltimento rifiuti, sigillatura dell'impianto gas e ripristino della condizione originaria dei locali — viene prudenzialmente stimato in € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00). Tale importo costituisce ONERE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO e viene scomputato in via prudenziale dal valore di stima del Cespite 1 (sub. 47), come riportato al successivo § 9.

Le due autorimesse subb. 41 e 44 risultano conformi ai titoli edilizi e alla rappresentazione grafica depositata in Catasto Fabbricati.

7.3 Prestazione energetica

Per l'unità ad ufficio sub. 47 risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dall'Ing. Stefano Santarelli (Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. A/1480), allegato all'atto di compravendita per notar Federici Rep. n. 8528/6096 del 28/04/2023. Per le autorimesse, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'APE non è dovuto.

8. CRITERI E METODOLOGIA DI STIMA

Tenuto conto della tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima – un ufficio ed due autorimesse, tutti ultimati e funzionali – il sottoscritto perito ha adottato il METODO SINTETICO-COMPARATIVO, fondato sul confronto con i prezzi di mercato delle unità similari nel medesimo segmento territoriale, attualizzato attraverso le quotazioni ufficiali O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Formula generale: $V = \sum (S_{\text{reale}} \times C_p) \times V_u \times (1 - K^{\circ})$

dove: V = valore di mercato; S_{reale} = superficie lorda reale di ciascuna porzione; C_p = coefficiente di ponderazione; V_u = valore unitario OMI (€/mq); K[°] = coefficiente correttivo di deprezzamento per stato di manutenzione.

8.1 Valori unitari di riferimento – OMI 2° semestre 2025

Per il Comune di Castelbellino – Zona OMI B1 (Centrale/Semicentrale) – 2° semestre 2025 (rilascio 16 marzo 2026):

Tipologia	Min. (€/mq)	Max. (€/mq)	Stato conservativo
Uffici	620	950	Normale
Autorimesse / box	330	475	Normale

8.2 Coefficienti di ponderazione (Cp) e deprezzamento (Kd)

Cespite	Porzione / Unità	Cp	Kd	(1-Kd) – Stato
CESPITE 1	Sub. 47 – Ufficio (superficie lorda)	1,00	0,00	1,00 – BUONO
	Corti esclusive pertinenziali	0,10	0,00	1,00
CESPITE 2	Sub. 41 – Autorimessa (sup. lorda)	1,00	0,05	0,95 – DISCRETO
CESPITE 3	Sub. 44 – Autorimessa h = 3,50 m	1,00	0,20	0,80 – SCARSO
	Sub. 44 – Porzione h = 2,90 m (ridotta)	0,90	0,20	0,80 – SCARSO

9. PERIZIA DI STIMA

CESPITE 1 – Sub. 47 – UFFICIO

Stima del valore di mercato

Porzione	S (mq)	Cp	S pond.	Valore (€)
Ufficio (sup. lorda)	31,68	1,00	31,68	–
Corti esclusive (68,53 + 73,51)	142,04	0,10	14,20	–
Totale superficie ponderata	–	–	45,88	–
Valore unitario OMI	–	–	–	900,00 €/mq
Valore lordo ($\Sigma S \times Vu$)	–	–	–	41.292,00
Coefficiente (1 – Kd)	–	–	–	× 1,00
Subtotale (valore lordo × (1–Kd))	–	–	–	41.292,00
<i>Detrazione onere regolarizzazione divisorio abusivo (cfr. § 7.2)</i>	–	–	–	– 2.500,00

CESPITE 1 – Sub. 47 – Ufficio

€ 38.792,00

CESPITE 2 – Sub. 41 – AUTORIMESSA

Stima del valore di mercato

Porzione	S (mq)	Cp	S pond.	Valore (€)
Autorimessa (sup. lorda)	52,58	1,00	52,58	–
Valore unitario OMI	–	–	–	300,00 €/mq
Valore lordo	–	–	–	15.774,00
Coefficiente (1 – Kd)	–	–	–	× 0,95

CESPITE 2 – Sub. 41 – Autorimessa

€ 14.985,30

CESPITE 3 – Sub. 44 – AUTORIMESSA (grande)

Stima del valore di mercato

Porzione	S (mq)	Cp	S pond.	Valore (€)
Autorimessa h = 3,50 m	60,00	1,00	60,00	–
Autorimessa h = 2,90 m	41,50	0,90	37,35	–
Totale superficie ponderata	–	–	97,35	–
Valore unitario OMI	–	–	–	280,00 €/mq
Valore lordo	–	–	–	27.258,00
Coefficiente (1 - Kd)	–	–	–	× 0,80

**CESPITE 3 – Sub. 44 – Autorimessa
(grande)**

€ 21.806,40

9.2 Quadro riepilogativo – Lotto B

Cespite	Sub.	Destinazione	Piano	Valore (€)
CESPITE 1	47	Ufficio	Piano terra (T)	38.792,00
CESPITE 2	41	Autorimessa	Piano S1 (sottostrada)	14.985,30
CESPITE 3	44	Autorimessa (grande)	Piano S1 (sottostrada)	21.806,40
TOTALE		LOTTO B		75.583,70

Applicando un arrotondamento prudenziale in riduzione, tenuto conto:

- della scarsa liquidità del mercato immobiliare locale per autorimesse di grande dimensione;
- del rischio di costi di ripristino dell'impermeabilizzazione del sub. 44 di prossima esecuzione;
- dell'attuale tonalità ribassista del mercato immobiliare locale a fronte del contesto economico generale;

il più probabile valore di mercato del Lotto B nelle condizioni di fatto esistenti alla data dei sopralluoghi (10 aprile 2026 e 30 aprile 2026) si ritiene essere pari a:

LOTTO B: € 75.500,00

(diconsi Euro settantacinquemilacinquecento/00)

[al netto dell'onere di € 2.500,00 imputato direttamente al Cespite 1 (sub. 47) per la regolarizzazione del divisorio abusivo]

10. CONCLUSIONI

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

- Il Lotto B della Liquidazione Giudiziale L.G. 40/2025 EMME SERVICE S.r.l. è composto da tre unità immobiliari (cespiti) ultimate e funzionali: Cespite 1 (sub. 47 – ufficio con due corti esclusive), Cespite 2 (sub. 41 – autorimessa) e Cespite 3 (sub. 44 – autorimessa di grandi dimensioni);
- Gli immobili risultano LIBERI da formalità pregiudizievoli opponibili alla Procedura, essendo state cessate tutte le iscrizioni e trascrizioni a carico della dante causa ██████████ per effetto della vendita giudiziale del 28/04/2023 (Trib. Fall. Ancona Rep. 82/2023);
- Lo stato conservativo è BUONO per il Cespite 1 (sub. 47 – ufficio), DISCRETO per il Cespite 2 (sub. 41 – autorimessa), SCARSO per il Cespite 3 (sub. 44 – autorimessa di grandi dimensioni, con necessario rifacimento dell'impermeabilizzazione in tempi ravvicinati);
- I valori di mercato di riferimento (OMI 2° sem. 2025, Zona B1 – Castelletino) sono coerenti con il contesto territoriale; il metodo sintetico-comparativo, già al netto dell'onere di € 2.500,00 imputato direttamente al Cespite 1 (sub. 47) per la regolarizzazione del divisorio abusivo, restituisce un valore complessivo di € 75.583,70, arrotondato prudenzialmente in riduzione a € 75.500,00.
- In sede di sopralluogo integrativo del 30 aprile 2026 è stato rilevato, all'interno del Cespite 1 (sub. 47 – ufficio), un divisorio abusivo in cartongesso realizzato durante il periodo dell'incarico peritale, sanabile mediante apposita pratica edilizia: l'opera può essere regolarizzata data la destinazione ad ufficio, fermo restando che il locale principale conserva ampiamente la superficie minima di 9,00 m² e che il punto cottura presente — non ammesso per l'uso ufficio — dovrà essere sigillato. L'onere stimato per la regolarizzazione in sanatoria, ovvero in alternativa per la demolizione comprensiva di smaltimento rifiuti e ripristino della condizione originaria, è pari a € 2.500,00 ed è stato imputato direttamente al Cespite 1 (sub. 47) e scomputato dal relativo valore di stima;

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.).

Castelletino, 22 aprile 2026 — versione aggiornata al 5 maggio 2026

Il Tecnico

Geom. Luca Marozzi

Iscritto Albo Geometri Prov. Ancona n. 2095



ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione fotografica;
- Allegato 2 – Estratto P.R.G. – Estratto mappa Catastale;
- Allegato 3 – Visura catastale;
- Allegato 4 – Estratti planimetrie Catastali;
- Allegato 5 – Visure ipocatastali.