

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 ANCONA

Sezione procedure Concorsuali

Liquidazione controllata familiare – [REDACTED] n. 1/2026 E [REDACTED] n. 2/2026

Giudice delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello

Liquidatore: Avv. Pietro Ranci

CONSULENZA ESTIMATIVA

Tecnico Incaricato:

Urani Geom. Matteo

PREMESSA

Nella procedura in oggetto del Tribunale di Ancona, 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. Pietro Ranci 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 Filottrano, 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 1° Ditta oggetto della procedura;
1/2 2° Ditta oggetto della procedura.

Atto di provenienza: Atto del 02/12/2002 Pubblico ufficiale CIARLETTA PIETRO Sede FILOTTRANO (AN) Repertorio n. 5894 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16100.1/2002 Reparto PI di ANCONA in atti dal 11/12/2002.

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

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Comune di Filottrano (AN), Via Fonte Giulia, 50.

1.2. Dati Catastali: Catasto Fabbricati Filottrano, F°32, Mapp. 857, Sub.13 categoria A/2 - Sub.18 categoria C/6.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI: trattasi di porzioni di fabbricato destinato ad abitazione e garage insistente in un fabbricato, edificato nell'anno 2001 in zona "B4 Zone dove sono presenti piani attuativi" Art. 23-26bis-27 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Filottrano..

La zona è un agglomerato residenziale nei pressi del centro di Filottrano 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 (sub. 13) è accessibile tramite ingresso comune (dotato anche di ascensore) e si sviluppa al piano secondo per una superficie di mq. 99,25 ivi comprese le murature, ha pavimentazione in piastrelle, intonaci a cemento, serramenti interni ed esterni in legno questi ultimi con avvolgibili in plastica. Nell'unità trovano posto soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, studio, due bagni e due balconi, gli ultimi per totali mq. 14,32.

Al piano interrato si trova il garage (sub. 18) di mq. 25,80 lordi, con accesso carrabile esterno e a piedi da parti comuni interne, lo stesso è pavimentato e dotato di impianto di illuminazione.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai destinatari del procedimento e familiari.

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:

• [REDACTED]:

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2013 - Registro Particolare 533 Registro Generale 3809 Pubblico ufficiale COZZA ANTONELLA Repertorio 2407/1646 del 21/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in FILOTTRANO(AN) SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2019 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 16522 Pubblico ufficiale COZZA ANTONELLA Repertorio 8053/5014 del 23/07/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in FILOTTRANO(AN) SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2023 - Registro Particolare 1315 Registro Generale 10882 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 46 del 11/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in FILOTTRANO(AN) SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2025 - Registro Particolare 3891 Registro Generale 23478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2509/2025 del 08/07/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in FILOTTRANO(AN) SOGGETTO DEBITORE

• [REDACTED]:

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2013 - Registro Particolare 533 Registro Generale 3809 Pubblico ufficiale COZZA ANTONELLA Repertorio 2407/1646 del 21/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in FILOTTRANO(AN) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2019 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 16522

Pubblico ufficiale COZZA ANTONELLA Repertorio 8053/5014 del 23/07/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in FILOTTRANO(AN) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

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:

- Concessione edilizia 39/1998 del 29-05-1998 per edificazione lotto n. 10 – Lottizzazione “Fonte Giulia”;
- Parere preliminare pratica 341/1998 per la realizzazione di due garages;
- D.I.A. prot. 169964 del 18/12/1998 per realizzazione di garages interrati (sospesa);
- Concessione in Sanatoria n. 58/2000 del 28/06/2000 per Progetto variante per sanatoria edificio in via Fonte Giulia;
- Concessione 58/2001 del 06-06-2001 per proroga Concessione Edilizia 39/98;
- Certificato Sostitutivo di abitabilità del 17-10-2002.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

L'immobile ricade in zona “B4 Zone dove sono presenti piani attuativi” Art. 23-26bis-27 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Filottrano.

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 tolleranze presso ufficio sismico con sanzione e diritti: € 1.800,00 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 e redazione eventuale elaborato planimetrico e elenco subalterni: € 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 (con tecnologie dell'epoca di costruzione) di un metro quadro di costruzione nella ubicazione in cui si trova, che globalmente somma ad € 1.400,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 65,00), 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 (17%), esigui requisiti termici ed acustici (3%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 1.130,00.

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 P2	mq. 99,25	1,00	99,25
Garage piano S1	mq. 25,80	0,50	12,90
Terrazzi	mq. 14,32	0,33	4,73

9.2 VALORE:

superficie commerciale Abitazione Sub. 13	mq. 103,98 x € 1.130,00 =	€ 117.497,40
Garage Sub. 18	mq. 12,90 x € 1.130,00 =	€ 14.557,00
	TOTALE €	132.054,40
	<u>ARROTONDAMENTO €</u>	<u>132.000,00</u>

Il valore complessivo dell'unità immobiliare è determinato in € 132.000,00 (diconsi Euro centotrentaduemila/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: € 6.482,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

10.2 CONFORMITÀ CATASTALE: € 1.000,00 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