

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Esecuzione immobiliare n° 108/2025

G.E. Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO

Promossa da

DOVALUE S.P.A.

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(NOMINA 02.07.2025 – UD 24.11.2025)

RELAZIONE TECNICA

A) PREMESSA E SOPRALLUOGHI.

Lo scrivente Dott. Ing. Stefano Capannelli, residente a Falconara M.ma Via Milano n° 10, è stato nominato C.T.U. dal G.E. del Tribunale di Ancona - Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO in data 02/07/2025. (All.1).

L'immobile in oggetto di stima è:

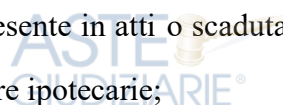
Cespite 1) “Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Falconara Marittima, alla via Flaminia numero civico 537, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da 4 (quattro) vani catastali, con annessa cantina al piano primo sottostrada. Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Falconara Marittima come segue: - Foglio 5, particella 52, subalterno 12, via Flaminia numero civico 537, piano: S1-1, zona censuaria 2,



categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale: 58 mq e totale escluse aree scoperte: 58 mq, rendita catastale euro 361,52. Confini dell'appartamento: via Flaminia, vano scale, proprietà Guerrieri/Criscione e/o aventi causa, salvo altri e più esatti confini



Il sottoscritto C.T.U. ha dato pertanto inizio alle operazioni peritali acquisendo tutta la certificazione catastale non presente in atti o scaduta, e aggiornando la relazione notarile mediante le visure ipotecarie;



Il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo in data 25 luglio 2025 alle ore 18,00 in presenza del custode giudiziario nominato Avv. Sonia Pernini.

Al sopralluogo era presente la parte esecutata. (All. 2)

Sono stati eseguiti pertanto i seguenti accessi:

- 1) Primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva a Falconara Marittima Cesano (An) in data 25.07.2025;
- 2) Accesso agli atti prima in via informatica presso gli uffici comunali di Falconara Marittima per il recupero degli atti edilizi, poi con accesso in presenza in data 17 novembre 2025 alle ore 11,30;
- 3) Sopralluoghi presso gli uffici catastali di Ancona;
- 4) Sopralluoghi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona;
- 5) La consegna degli elaborati peritali finali presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona è avvenuto in via telematica.



B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA





Ai sensi dell'art. 1.a e 2 del verbale di giuramento dell'esperto si provvede
*“all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla
 formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita”.*

Esaminata la situazione dei luoghi e la consistenza degli immobili oggetto
 di stima, è stato identificato un solo lotto di vendita consistente in:

LOTTO UNICO): “Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito
 nel Comune di Falconara Marittima, alla via Flaminia numero civico 537,
 costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano
 primo, composto da 4 (quattro) vani catastali, con annessa cantina al piano
 primo sottostrada. Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di
 Falconara Marittima come segue: - Foglio 5, particella 52, subalterno 12,
 via Flaminia numero civico 537, piano: S1-1, zona censuaria 2, categoria
 A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale: 58 mq e totale
 escluse aree scoperte: 58 mq, rendita catastale euro 361,52.

C.1) DESCRIZIONE CATASTALE DI DETTAGLIO(All. 3 e 4)

• Porzione di fabbricato

CATASTO FABBRICATI DI FALCONARA MARITTIMA

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Foglio 5 – Particella 52, Sub. 12, piano S1 - 1 Via Flaminia n° 537, Cat. A/3, cl.4 Cons. 4
 vani, Sup. catastale mq. 58,00 escluse aree scoperte, Rendita € 361,52.

INTESTAZIONE CATASTALE

*****nato in BANGLADESH (EE) il 00/00/0000.

C.F. ***** - Proprietà 1/1 in separazione dei beni

D) DESCRIZIONE DELLA ZONA



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è fabbricato residenziale ubicato nella parte centrale del Comune di Falconara marittima nei pressi della Stazione Ferroviaria al civico n° 537 di Via Flaminia. Vedi relazione fotografica All. 5.



La palazzina, che poteva essere di pregio negli anni 30 del secolo scorso, ora riflette il degrado della zona pure essendo ubicata nei pressi del centro cittadino.



Di fatto un lato della palazzina sta su strada, l'altro confina con i binari ferroviari e da lì il mare.



L'ubicazione è comunque molto comoda per gli spostamenti in quanto la stazione ferroviaria, e la presenza delle linee di pullman per il centro di Ancona, Senigallia e Jesi rende gli spostamenti con i mezzi pubblici molto comodi. L'ospedale regionale di Torrette dista solo 4 km.



E) DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE



Quota parte di edificio di più ampie dimensioni ad utilizzo RESIDENZIALE ubicato a Falconara Marittima Via Flaminia n° 537. Vedi anche relazione fotografica (All.5)



L'oggetto della presente perizia è un appartamento di civile abitazione ubicato in una palazzina di 4 appartamenti nei pressi della Stazione ferroviaria di Falconara Marittima.



L'appartamento è posto al piano primo a cui si accede tramite una scala condominiale in pessimo stato manutentivo come si può vedere dalla relazione fotografica.



Non vi è l'ascensore nella palazzina che consta di quattro piani in totale:



terra, primo, secondo e sottotetto.

L'appartamento è di modeste dimensioni ed in normale stato manutentivo ma con modeste finiture. Consta di n° 4 locali.

Vi sono due camere da letto nel lato via Flaminia. Una delle due ha l'accesso ad un piccolo balcone lato strada.

Nell'altro lato vi sono la cucina, ed un bagno con finestra lungo e stretto e dotato di vasca da bagno.

Le finiture sono di scarso livello, le finestre in legno hanno comunque il doppio vetro. Nella cucina vi è la caldaia murale a gas metano di marca Immergas dell'anno 2009 della quale è disponibile il libretto d'uso e manutenzione e la dichiarazione di conformità.

Al piano interrato c'è una piccola cantina in pessime condizioni manutentive con solai che manifestano sfondellamenti.

L'appartamento ha complessivamente una superficie catastale di 58 mq..

In realtà la superficie reale è di Mq. 51,00. Vi è inoltre un balcone ed una cantina al piano primo sottostrada.

Si riepilogano le superfici.

Abitazione al P.1.e locale cantina al Piano Interrato

Misure nette locali

Abitazione lordo	mq. 51,00
Cantina PS1 0,50 x mq 8,00	mq 4,00
Balcone 0,33 x mq 2,00	mq 0,67

(considerando la virtualizzazione delle superfici)

L'immobile è stato edificato nei primi anni 50 del secolo scorso.



F) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE – LOCALE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 25.07.2025 si è potuto riscontrare che l'immobile è abitato dalla famiglia del soggetto esecutato.

L'immobile è arredato e le utenze sono attive.

Al sopralluogo era presente anche l'Avv. Pernini nella funzione di Custode giudiziario.

G) ISCRIZIONI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE- APPARTAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario catastale, ai sensi della legge n° 302/1998, ventennale redatta dal notaio Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia aggiornata alla data del 19 GIUGNO 2025 (All. 6)

Sono state aggiornate in data 19.11.2025 dal sottoscritto le visure ipotecarie e da tale attività non sono emerse novità (All. 7)

H) INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA' EDILIZIA. APPARTAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

H) Regolarità edilizia

In data 05 NOVEMBRE 2025 il sottoscritto in qualità di C.T.U. ha inviato nota via P.e.c. (All.8) all'ufficio tecnico del Comune di Falconara Marittima quale istanza di accesso agli atti edilizi dell'immobile oggetto



della presente procedura esecutiva.

In data lunedì 17 novembre 2025 il sottoscritto è stato ricevuto presso gli uffici comunali alle ore 11,30 per l'analisi dei documenti reperiti che sono stati consegnati al CTU in pari data.

Dall'esame degli stessi si può evincere che l'immobile complessivo è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia n° 09/55 del 21 giugno 1955** rilasciata a Guerini Giacomo " Ricostruzione di fabbricato di Via Flaminia n° 537 539 (All. 9) In variante rispetto alla precedente Licenza del 13.11. 1953 per la sola forma del tetto.

Dalle planimetrie (All. 10) si desume che l'immobile è uguale a quello presente nella planimetria catastale del 1988 allegata alla presente perizia- tecnico estimativa.

La differenza è nella presenza delle cantine nella planimetria catastale, ma non in quella autorizzata dagli uffici comunali.

Agli atti dell'ufficio tecnico non risultano però domande di condono edilizio, pertanto ad oggi, salvo il ritrovamento di documentazioni non ad oggi riscontrate, la cantina deve ritenersi abusiva.

In data 5 ottobre 1995 è stato rilasciato il certificato di abitabilità. (All.11)
Non sono stati ritrovati presso gli uffici comunali ulteriori atti edilizi dal 1955 ad oggi.

Inoltre piccole differenze vi sono tra la planimetria catastale del 1988 e quella autorizzata dal Comune di Falconara Marittima nel 1955 relativamente alla disposizione del ripostiglio.

Sarà necessaria pertanto una modesta sanatoria edilizia mediante C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), ed un aggiornamento delle

planimetrie.

Il costo totale tra sanzioni (1.000,00 Euro) e prestazioni professionali ammonta ad Euro 2.500,00. Detto importo sarà detratto dal valore finale dell'opera

I) VALUTAZIONE.

Verrà eseguita in questo paragrafo la stima dell'immobile oggetto di procedura di esecuzione immobiliare.

Per l'immobile in oggetto si procederà alla stima secondo il metodo sintetico-comparativo.

Tale metodo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame, con riferimento alla data attuale.

La superficie vendibile non è quella netta, calcolata all'interno del paragrafo E " descrizione dell'immobile", ma quella lorda comprensiva dei muri perimetrali esterni.

Si riepilogano di seguito le superfici vendibili dei vari locali descritti.

Esaminati i valori di mercato degli immobili di Falconara Marittima, consultati anche i valori pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate specializzati per il suddetto Comune in zona CENTRALE / CENTRO URBANO (All.12), per destinazioni quali ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in condizioni normali si ottiene la seguente tabella riepilogativa.

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>min</u>	<u>max</u>	<u>medio</u>
---------------------------	------------	------------	--------------

Valore medio arr.	€/mq	625,00
--------------------------	-------------	---------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

regolari
Valore c

Valore complessivo:

$$\mathbf{V.1 = \text{€}/mq } 500,00 \times \text{mq } 51,67 \text{ mq} = \mathbf{\text{€}.25.835,00}$$

Valore complessivo immobile €25.000,00 (Euro venticinquemila/00)
arrotondato per difetto.

In relazione ai costi preventivati di sanatoria edilizia ed aggiornamento catastale per l'acquirente, e stimati complessivamente in Euro 2.500,00 da detrarre, si giunge al valore dell'immobile pari ad Euro 22.500,00

Valore finale immobile Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Falconara Marittima, alla via Flaminia numero civico 537, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da 4 (quattro) vani catastali, con annessa cantina al piano primo sottostrada. Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Falconara Marittima come segue: - Foglio 5, particella 52, subalterno 12, via Flaminia numero civico 537, piano: S1-1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale: 58 mq e totale escluse aree scoperte: 58 mq, rendita catastale euro 361,52.

Valore complessivo FINALE immobile Euro 22.500,00 (Euro ventiduemilacinquecento/00)

L) Certificazione Energetica All.13

L'immobile in oggetto come detto è dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estiva, ed ha inoltre impianto di produzione acqua calda sanitaria.

Per gli immobili è prevista la certificazione energetica A.C.E. ai sensi del D.L.gs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2006 ora sostituito dall'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per mezzo del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (decreto fare), convertito in legge dalla l. 3 agosto 2013 n. 90, contiene infatti le disposizioni per il recepimento della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica degli edifici.

E' stato redatto dal sottoscritto l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ed **E' STATO DEPOSITATO TELEMATICAMENTE PRESSO LA REGIONE MARCHE.** E' necessario segnalare che il libretto non è aggiornato relativamente ai controlli dal 2013 ai sensi del DPR 74/2013 e DPR 412/93, essendo di fatto un esercizio di impianto *contra legem*. Le risultanze dell'attestato determinano per l'immobile la **classe energetica G. (All. 13).**

La classe energetica individuata, potrebbe essere migliorata e diventare in classe D con interventi di sostituzione del generatore e installazione di valvole termostatiche.

M) SPESE CONDOMINIALI

In riferimento ai quesiti relativi alle spese condominiali, non risulta che ci sia un amministratore nominato nell'edificio nonostante la presenza di 6



appartamenti.

Le informazioni sono state pertanto richieste dall'esecutato. Relativamente alle bollette per le utenze dell'appartamento in oggetto di perizia, le bollette esibite dimostrano pagamenti regolari.

In relazione alle spese condominiali, le bollette non sono state esibite perché non in possesso dell'esecutato. Non vi sono parti comuni, ma le luci scale comuni si accendono regolarmente.

Non si sono potute visionare tabelle millesimali.

N) CONCLUSIONI

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Falconara Marittima, alla via Flaminia numero civico 537, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da 4 (quattro) vani catastali, con annessa cantina al piano primo sottostrada. Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Falconara Marittima come segue: - Foglio 5, particella 52, subalterno 12, via Flaminia numero civico 537, piano: S1-1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale: 58 mq e totale escluse aree scoperte: 58 mq, rendita catastale euro 361,52.

Valore complessivo FINALE immobile Euro 25.000,00

Da dedurre spese per sanatorie edilizie e variazioni catastali pari ad Euro 2.500,00

Valore complessivo FINALE immobile Euro 22.500,00 (Euro ventidue milacinquecento/00)



Il sottoscritto C.T.U. chiude la propria relazione.

Allegati

- 1) Incarico - Nomina C.T.U.;
- 2) Verbale sopralluogo 25 07 2025
- 3) Visure catastali;
- 4) A Planimetria catastale;
- 5) Relazione fotografica;
- 6) Relazione notarile;
- 7) Aggiornamento relazione notarile;
- 8) Richiesta informazioni edilizie al comune di FALCONARA M;
- 9) Licenza Edilizia n° 09/55 del 21 giugno 1955;
- 10) Licenza Edilizia n° 09/55 del 21 giugno 1955 – DISEGNI ,
- 11) Certificato di abitabilità del 1955;
- 12) Valori di riferimento agenzia delle Entrate;
- 13) APE. Attestato di Prestazione energetica.
- 14) APE Modulo dichiarazione impianto.

Io sottoscritto C.T.U. dichiaro inoltre di depositare la presente perizia presso la piattaforma del ministero della Giustizia e di adempiuto all'onere di cui al verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.

Falconara M.ma, 21 NOVEMBRE 2025

il CTU

Dott. Ing. Stefano Capannelli

