

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Esecuzione immobiliare n° 233/2021

G.E. Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO

Promossa da

CELESTE SPV SRL

contro

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(NOMINA 06.05.2025 – PROROGA DEL 30.06.2025 UD 23.09.2025)

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 06/05/2025. (All.1).

In data 30.06.2025 è stata autorizzata la proroga per la consegna degli elaborati peritali in relazione alla complessità della perizia per le motivazioni addotte nella richiesta di proroga depositata in data 26.06.2025.

L'immobile in oggetto di stima è:

Cespite 1) Porzione di fabbricato ad uso ARTIGIANALE (catastalmente identificato come ufficio) posto al piano secondo in fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di Senigallia (An) Strada Della Bruciata n°14 distinto al catasto fabbricati del



Comune di Senigallia al foglio 1, particella 86, sub. 111, A10, classe 2, superficie 204 mq. di proprietà della ***** S.r.l.

In realtà la classificazione catastale in A10 non risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di Senigallia che prevede per l'immobile una destinazione ARTIGIANALE.

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 11 giugno alla ore 19,00 in presenza del custode giudiziario nominato Avv. Manuel Virgili. Al sopralluogo non era presente nessuna delle parti esegutate.

Sono stati eseguiti pertanto i seguenti accessi:

- 1) Primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva a Cesano di Senigallia (An) in data 11.06.2025;
- 2) Secondo sopralluogo per redigere l'APE non presente negli atti depositati presso il Tribunale di Ancona in data 16.09.2025
- 3) Accesso agli atti prima in via informatica presso gli uffici comunali di Senigallia per il recupero degli atti edilizi, poi con accesso in presenza in data 29 agosto 2025 alle ore 15,00;
- 4) Sopralluoghi presso gli uffici catastali di Ancona;
- 5) Sopralluoghi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona;
- 6) La consegna degli elaborati peritali finali presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona è avvenuto in 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): Piena proprietà di Porzione di fabbricato ad uso
 ARTIGIANALE (catastalmente ERRONEAMENTE identificato come
 ufficio A/10) posto al piano secondo in fabbricato di più ampia
 consistenza sito nel Comune di Senigallia (An) Strada Della Bruciata
 n°14 distinto al catasto fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 1,
 particella 86, sub. 111, A10, classe 2, superficie 204 mq. di proprietà
 della ***** S.r.l.**

In realtà la classificazione catastale in A10 non risulta conforme a quanto
 autorizzato dal comune di Senigallia che prevede per l'immobile una
 destinazione ARTIGIANALE.

C.1) DESCRIZIONE CATASTALE DI DETTAGLIO(All. 2, 3A, 3B)

- **Porzione di fabbricato**

CATASTO FABBRICATI DI SENIGALLIA

**IMMOBILE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE MA
 ACCATASTATO COME UFFICIO**



Foglio 1 – Particella 86, Sub. 111 (IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE), P2, Strada Della Bruciata n° 14, Cat. A/10, cl.2 Cons. 6 vani, Sup. catastale mq. 204,00 escluse aree scoperte, Rendita € 1456,41.

INTESTAZIONE CATASTALE

***** S.R.L. C.F. ***** - Proprietà 1/1

D) DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è fabbricato artigianale-commerciale ubicato nella parte nord del Comune di Senigallia in località Cesano presso Strada della Bruciata n° 14 a breve distanza con l'incrocio con la SS.16.

L'immobile si trova quasi al confine con il Comune di Marotta a breve distanza dal Fiume Cesano. (All. 4)

Come si può vedere l'immobile è ubicato a brevissima distanza dal centro commerciale Iper Coop e dai fabbricati delle Piramidi posti sul mare.

Pertanto la zona è prettamente idonea per un insediamento commerciale.

Dal punto di vista della viabilità il fabbricato è di fatto posizionato a breve distanza dalla strada Statale SS.16 all'incrocio con Strada Della Bruciata ed è ben collegato tramite la Complanare – bretella nord - al casello autostradale di Senigallia che dista solo 7,5 Km., ed addirittura meno di 5 Km. dal casello autostradale di Marotta.

La presenza di una rotatoria all'incrocio tra la SS.16 e Strada della Bruciata agevola fortemente l'ingresso all'area di pertinenza del fabbricato dove esiste un'ampia area parcheggio sul fronte ed una viabilità interna.

La distanza dal centro storico di Senigallia e dalla sua Stazione ferroviaria

è di circa 6,5 Km.

Tutte queste caratteristiche rendono l'immobile relativamente appetibile nel mercato immobiliare degli immobili a destinazione commerciale, artigianale e direzionale. Inoltre il fronte principale del fabbricato con ampie vetrine al piano terra tutta altezza è ben visibile dalla Strada della Bruciata stessa.

E) DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE

Quota parte di edificio di più ampie dimensioni ad utilizzo ARTIGIANALE e COMMERCIALE ED UFFICI ubicato a Senigallia Strada della Bruciata N° 14 Vedi anche relazione fotografica (All.5)

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è un locale di circa 196 mq. posto al piano secondo di un fabbricato a tre piani: terra, primo e secondo.

L'edificio intero ha forma pressoché rettangolare con due ali sul retro nelle parti di estremità.

L'immobile è stato edificato nei primi anni 2000 in seguito ad una riqualificazione dell'area dove erano esistenti altri fabbricati.

Il fabbricato, per le sue funzioni, è ben rifinito.

Come si può vedere dalla relazione fotografica (All. 5) sia il fronte che l'ingresso, comprese le scale e l'ascensore, sono ben curate. (Vedi foto da 1 a 4)

Nell'immobile sono dislocate diverse attività commerciali, uffici ed attività artigianali.

L'immobile oggetto di questa relazione di stima è ubicato al secondo ed



ultimo piano dell'edificio, nell'ala che prospetta sul retro e sul lato nord ovest del fabbricato. Il locale, di forma pressoché quadrata, ha esposizione con finestrate su tre lati ma non sul fronte.

All'ingresso dell'immobile vi è un portoncino blindato, le pareti interne sono in cartongesso. Vi sono condizionatori a parete e pavimento in parquet .

Nell'unico bagno c'è il boiler per l'acqua calda.

Le finestre sono doppie e circondano tutto il perimetro dell'immobile.

Nell'immobile vi sono molte pareti non conformi alla planimetria catastale, né a quella autorizzata dal Comune di Senigallia.

L'immobile ad oggi non è più utilizzato e lo stesso sembra essere stato adibito ad uso ufficio coerentemente a quanto previsto nella planimetria catastale, ma non con le autorizzazioni comunali.

La superficie complessiva catastale dell'immobile è mq. 204.

L'immobile per essere di nuovo utilizzato ha bisogno di una leggera manutenzione ordinaria fatta di tinteggiatura, pulizia revisione/sostituzione dei sanitari del bagno e degli impianti.

La superficie netta dell'immobile è pari a 186 mq.

La superficie lorda vendibile comprensiva pertanto dei muri esterni e delle mezzerie dei muri comuni è pari a: le mezzerie dei muri è di 196 mq.

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

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 11.06.2025 si è potuto riscontrare che l'immobile non è attualmente utilizzato. L'assenza totale



mobili arredi ed altro evidenzia che lo stesso è disabitato.

Del sopralluogo eseguito con il Custode Giudiziario Avv. Manuel Virgili.

**G) ISCRIZIONI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE-
LOCALE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE..**

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. Paolo Efisio Anedda Angioy, notaio in Perugia aggiornata alla data del 10 novembre 2021 (All. 6)

Sono state aggiornate in data 27.03.2025 dal sottoscritto le visure ipotecarie e da tale attività è emersa un'ipoteca in rinnovazione (All. 7)

**H) INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA'
EDILIZIA. LOCALE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE.**

H.1) Regularità edilizia

In data 14 LUGLIO 2025 il sottoscritto in qualità di C.T.U. ha inviato nota via P.e.c. (All. 8) all'ufficio tecnico del Comune di Senigallia quale istanza di accesso agli atti edilizi dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

In data venerdì 29 agosto 2025 il sottoscritto è stato ricevuto presso gli uffici comunali alle ore 15,30 per l'analisi dei documenti reperiti, ed in data 01 settembre 2025 sono stati trasmessi al sottoscritto via pec i documenti selezionati.

Dall'esame degli stessi si può evincere che l'immobile complessivo è stato



edificato in forza della **Concessione Edilizia n° 02/194 del 31 ottobre 2002** rilasciata alla ***** Srl con sede in Corinaldo per “Costruzione di fabbricato artigianale con Uffici”. All. 9)

Dalla planimetria allegata alla predetta Concessione Edilizia al secondo piano dove è ubicato l’immobile oggetto della presente perizia tecnica estimativa si legge la destinazione a palestra per una superficie circa il doppio di quella dell’immobile attuale. (All. 10)

In data 12 ottobre 2012 con protocollo 53221 è stata poi depositata la segnalazione certificata di attività (SCIA) avente ad oggetto trasformazioni dell’immobile in oggetto. (All. 11)

Nella relazione tecnica allegata alla scia (All. 12) si legge : “ .. *la presente variante si rende necessaria per la dismissione definitiva della attività della palestra esistente. La cessazione dell’attività della palestra ha determinato, da parte della ditta ***** , la necessità di frazionare l’unità immobiliare. I lavori non riguardano il piano terra e primo*”.

I lavori previsti erano solo relativi alla ridistribuzione interna e non alteravano le destinazioni urbanistiche e le superfici lorde degli immobili. (All. 12)

Nella planimetria contenuta nella SCIA si legge chiaramente la destinazione ARTIGIANALE dell’immobile (All. 13)

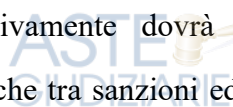
Ricostruita la cronologia degli atti edilizi ad oggi si segnala che la distribuzione interna dei locali non è conforme alle sue autorizzazioni edilizie, ed inoltre che anche la planimetria catastale è difforme da realizzato e non riporta la corretta destinazione d’uso consentita per



l'immobile. Catastralmente infatti l'immobile è identificato come A10 (Uffici); di fatto sarebbe dovuto essere un'attività tipo C3 artigianale oppure C4 o D6 come le palestre anche a diverso tipo di conduzione (a scopo di lucro e non); non certo A10.



E' pertanto chiaro che dovrà essere prevista all'interno dell'edificio un'attività artigianale e che dovrà essere presentata una sanatoria edilizia per le opere eseguite in difformità. Successivamente dovrà essere effettuata anche la variazione catastale. Si stima che tra sanzioni ed oneri professionali l'incidenza del ripristino delle condizioni di regolarità edilizia e catastale ammonti ad Euro 6.000,00.



H.2) Regolarità urbanistica

In data 21 LUGLIO 2025 il sottoscritto in qualità di C.T.U. ha inviato nota via P.e.c. (All. 14) all'ufficio tecnico del Comune di Senigallia quale richiesta di Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.



In data 12 agosto 2025 è stato trasmesso al sottoscritto via Pec il certificato richiesto. (All. 15)



Dalla lettura del certificato si evince che il fabbricato è inserito nelle zone DAP per attività produttive, ma che lo stesso è inserito per il PRG nelle aree di cui all'ART. 32 / ter delle NTA del PRG negli ambiti di tutela paesaggistica dove sono necessarie misure integrative per la mitigazione del rischio idrogeologico.



Nel PAI vigente inoltre (Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche) il rischio idraulico associato a quell'area è R4



In sintesi, la dicitura "PAI Marche R4" identifica un'area a rischio



idrogeologico molto elevato all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche, implicando la necessità di misure preventive e la restrizione degli interventi edilizi e urbanistici.

Di fatto in queste aree le modificazioni edilizie che comportano cambi di destinazioni urbanistica sono estremamente difficili.

D) 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 Senigallia, consultati anche i valori pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate specializzati per il suddetto Comune in zona PERIFERIA NORD CESANO (All.16), per destinazioni quali LABORATORI in condizioni normali si ottiene la seguente tabella riepilogativa.

Destinazione d'uso	min	max	medio
---------------------------	------------	------------	--------------



LABORATORI	550,00	810,00	680,00
------------	--------	--------	--------

Valore medio arr. € /mq **680,00**

Valore complessivo:

V.1 = € /mq 680,00 x mq 196,00 mq = € 133.000,00

Questo valore deve essere ridotto del 20% in quanto l'immobile prospetta non sul lato principale ma sul retro e su lati secondari.

V.1 € 133.000,00 x 0,80 = € 106.400,00

Valore complessivo immobile € 106.000,00 (Euro centoseimila/00)
arrotondato per difetto.

In relazione ai costi preventivati di sanatoria edilizia ed aggiornamento catastale per l'acquirente, e stimati complessivamente in Euro 6.000,00 da detrarre, si giunge al valore dell'immobile pari ad Euro 100.000,00

Valore finale immobile **Piena proprietà di Porzione di fabbricato ad uso ARTIGIANALE** (catastalmente ERRONEAMENTE identificato come ufficio A/10) posto al piano secondo in fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di Senigallia (An) Strada Della Bruciata n°14 distinto al catasto fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 1, particella 86, sub. 111, A10, classe 2, superficie 204 mq. di proprietà della ***** S.r.l.

Valore finale immobile = Valore complessivo immobile € 106.000,00 (centoseimila/00),

A dedurre spese per sanatorie edilizie e variazioni catastali pari ad Euro 6.000,00

Valore complessivo FINALE immobile Euro 100.000,00 (Euro centomila/00)



L) Certificazione Energetica

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 manca il libretto 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 E.** (All. 17).

La classe energetica individuata, potrebbe essere migliorata e diventare in classe D con interventi di coibentazione del tetto ed installazione di impianto fotovoltaico.

M) SPESE CONDOMINIALI

In riferimento ai quesiti relativi alle spese condominiali, dopo aver richiesto alla ASSIGEST servizi che amministra il condominio si dettagliano le informazioni ricevute:





Per quanto riguarda il condominio dove è ubicato l'immobile.

- Millesimi condominiali: 13,16.
- Spese ordinarie Consuntivo anno 2024 Euro 284,49
- Spese ordinarie Consuntivo anno 2023 Euro 270,13

Nell'assemblea di Luglio 2025 è stata deliberata la installazione di linea vita in copertura per la quota complessiva di Euro 10.902,00 più IVA.

Per quanto riguarda il SUPER-CONDOMINIO dove è ubicato l'immobile.

- Millesimi condominiali: 13,16.
- Spese ordinarie Consuntivo anno 2024 Euro 804,40
- Spese ordinarie Consuntivo anno 2023 Euro 804,40

Si allega alla presente il verbale dell'ultima assemblea di Luglio 2025. (All. 17)

Quanto ad eventuali cause in corso esiste solo la procedura immobiliare nei confronti di ***** che già conosce. Gli allegati sono a disposizione del sottoscritto

N) CONCLUSIONI

Valore finale immobile **Piena proprietà di Porzione di fabbricato ad uso ARTIGIANALE** (catastalmente ERRONEAMENTE identificato come ufficio A/10) posto al piano secondo in fabbricato di più ampia consistenza **sito nel Comune di Senigallia (An) Strada Della Bruciata n°14 distinto al catasto fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 1, particella 86, sub. 111, A10, classe 2, superficie 204 mq. di proprietà della ***** S.r.l.**

Valore immobile = Valore complessivo immobile €106.000,00 (



centoseimila/00),

A dedurre spese per sanatorie edilizie e variazioni catastali pari ad Euro
6.000,00

**Valore complessivo FINALE immobile Euro 100.000,00 (Euro
centomila/00)**

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

Allegati

- 1) Incarico - Nomina C.T.U.;
- 2) Visure catastali;
- 3) A Planimetria catastale - B Elaborato planimetrico;
- 4) Vista dall'alto immobile;
- 5) Relazione fotografica;
- 6) Relazione notarile;
- 7) Aggiornamento relazione notarile;
- 8) Richiesta informazioni edilizie al comune di SENIGALLIA;
- 9) Concessione Edilizia 02 / 194;
- 10) Planimetria P.2 Concessione Edilizia 02 / 194,
- 11) Segnalazione certificata di Inizio Attività del 2012;
- 12) Segnalazione certificata di Inizio Attività del 2012 relazione;
- 13) Segnalazione certificata di Inizio Attività del 2012 Planimetria;
- 14) Richiesta al comune di Senigallia di C.D.U.
- 15) Certificato di destinazione urbanistica;
- 16) Valori di riferimento agenzia delle Entrate;
- 17) APE. Attestato di Prestazione energetica.





18) 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, 20 SETTEMBRE 2025



il CTU

Dott. Ing. Stefano Capannelli

