

**Comune di Falconara Marittima (AN)**

  
**via G. Leopardi 20**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA DI STIMA**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Proprietà: Squartini Luciano,** [REDACTED]

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ING. LUCA MUTI**  
ISCRIZ. ALBO ING. PROV. ANCONA N. 3391A  
C.F. MTULCU81M26A271A  
P.IVA 02483020422  
CON STUDIO IN VIA EDISON 1  
60027 OSIMO  
l.muti@studiomuti.com  
luca.muti@ingpec.eu  
cell. 3351346755

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	1
2.	DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....	1
3.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E TITOLARITA'.....	2
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	2
5.	AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE.....	4
6.	CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA – CATASTALE.....	4
7.	VALUTAZIONE.....	5
8.	CONCLUSIONI.....	6

ALLEGATI:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Documenti catastali;
- 3- Urbanistica;
- 4- Accesso Atti Erap;
- 5- Accesso Atti SUE;
- 6- Difformità rilevate.

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Luca Muti, con studio in Osimo in via Edison 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 3391A, in qualità di tecnico incaricato dall'Avv. Marco Vitali, in qualità di liquidatore della procedura di liquidazione controllata RG n.10/2024 del Tribunale di Ancona, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in via Leopardi 20 a Falconara Marittima (AN) al fine di effettuare una valutazione del bene immobile.

Sulla base degli accertamenti effettuati e della documentazione raccolta presso gli Enti preposti ha provveduto alla redazione della presente relazione di Stima in adempimento all'incarico.

Lo scopo della Stima è determinare il valore di stima della quota pari a 1/6 dall'immobile in relazione al valore di mercato odierno.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile si trova nel Comune di Falconara Marittima (AN) in via Giacomo Leopardi 20, in una zona urbana di completamento.



VISTA AEREA IMMOBILE

La zona   servita da mezzi pubblici e i servizi primari si trovano nelle immediate vicinanze.

L'immobile di cui fa parte l'unit  oggetto di stima   realizzato in muratura portante con copertura piana praticabile e risale agli anni '50.

L'unit  immobiliare si trova al piano 2 di un edificio isolato residenziale costituito da 3 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato adibito a locali accessori, tra cui un locale cantina pertinenza dell'unit  immobiliare oggetto di stima.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, soggiorno da cui si accede ad un balcone sul prospetto sud-ovest, sala da pranzo, cucina, un bagno e 3 camere da letto. Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato a cui si accede da uno spazio interno comune.

Gli infissi esterni sono dotati di sistemi oscuranti del tipo avvolgibili esterni.

Gli impianti tecnologici sono in discreto stato e funzionanti.

L'abitazione è dotata di impianto termico composto da caldaia a metano posta all'interno del bagno installata nel 2006. I sistemi di distribuzione del calore sono radiatori a parete.

Le pareti dei locali, in particolar modo in corrispondenza di locali con esposizioni a nord e nord/ovest presentano fenomeni di umidità e muffe.

L'unità immobiliare ha una consistenza di circa 121 mq lordi, il balcone ha una superficie di 5 mq, mentre la cantina al piano seminterrato ha una superficie lorda di circa 18 mq.

Si rimanda alla documentazione fotografica dello stato dei luoghi (ALL.1)

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E TITOLARITA'

#### IMMOBILE

- Unità immobiliare sita nel Comune di Falconara Marittima in via Giacomo Leopardi 20 censita al Nuovo Catasto Fabbricati al **Foglio 5, Mappale 1506, Subalterno 5**, Categoria Catastale A3 "abitazioni di tipo economico" (ALL. 2);
- Collocazione urbanistica: Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR) delle NTA del comune di Falconara Marittima; Sub Ambito Territoriale (SAT A1); ZTO B; artt. 26-27-28-29 (ALL.3);
- Destinazione Urbanistica: U1/1 – Abitazioni Residenziali

#### PROPRIETA'

- [REDACTED] per 2/6 dell'immobile
- [REDACTED] per 3/6 dell'immobile
- Squartini Luciano per 1/6 dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### RELAZIONE IPOTECARIA VENTENNALE

#### DITTA INTESTATARIA

-SQUARTINI LUCIANO, nato a Falconara Marittima il 19/10/1949 - quota proprietà 1/6

IMMOBILE : quota di proprietà indivisa di 1/6 (un sesto) di un appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Falconara Marittima, Via Giacomo Leopardi n.20, posto al piano secondo, con annessa cantina al

piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5 (ex Sezione A - Foglio 1) – particella 1506 – subalterno 5 – Zona Censuaria 2 - Categoria A/3 – classe 3 – vani 6,5 – superficie catastale mq. 121 (escluse le aree scoperte) – Rendita Euro 503,55=

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI:

1)-per la quota indivisa di 3/6 : a [REDACTED] – Squartini Luciano e [REDACTED], in pari diritti tra loro, per diritto di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi in data 21/08/2005 – denuncia di successione num. 44 – vol. 436 registrata a Ancona in data 3/04/2006 – trascritta in data 18/05/2006 al n. 7515 R.P. - NON risulta trascritta la accettazione tacita o espressa della eredità da parte di Squartini Luciano

2)-a [REDACTED] dall' [REDACTED] [REDACTED] per atto di cessione in proprietà di alloggio (ai sensi della Legge 2/07/1949 num. 408) in forma pubblico-amministrativa in data 22/09/1980, rep.n. 27271 – trascritto in data 10/10/1980 al n. 9417 R.P. (acquisto dell'appartamento con annessa cantina sopra descritto – prezzo interamente già pagato e quietanzato in atto, con rinuncia alla ipoteca legale)

IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

a)-Ipoteca giudiziale di Euro 50.000,00= iscritta in data 5/10/2010 al n. 5081 R.P. a favore della [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] – in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona in data 1/10/2010, rep.n. 1145/2010 – per sorte debito di Euro [REDACTED] – gravante la quota di proprietà di un sesto dell'immobile sopra descritto

b)-verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 5/10/2011 al n. 12985 R.P. a favore della [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] – gravante la quota di proprietà di un sesto dell'immobile sopra descritto

c)-Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione di [REDACTED] = iscritta in data 20/04/2016 al n. 1106 R.P. a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] – per sorte debito a ruolo di Euro [REDACTED] = gravante la quota di proprietà di un sesto dell'immobile sopra descritto

d)-Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio emesso dal Tribunale di Ancona in data 4/06/2024, rep.n. 76/2004 – trascritto in data 18/07/2024 al n. 11302 R.P. a carico di [REDACTED] – avente ad oggetto la quota di proprietà di un sesto dell'immobile sopra descritto

**OSSERVAZIONI :**

-Non risulta la continuità delle trascrizioni prevista dall'Art.2650 del Codice Civile, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare sopra descritto, non essendo trascritta la accettazione tacita o espressa della eredità del defunto [REDACTED] a favore del figlio [REDACTED]

( AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE AL 28 luglio 2025 )

**5. AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE**

Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile è stato effettuato un sopralluogo sull'immobile in data 26/05/2025 per verificare lo stato dei luoghi ed effettuare un rilievo metrico.

Successivamente è stato effettuato un Accesso agli Atti presso lo Sportello Unico del Comune di Falconara Marittima.

Trattandosi di immobile realizzato in epoca non recente ed essendo un immobile realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (ERAP), l'unico documento che è stato possibile reperire presso l'Ufficio Accesso agli Atti è stata la planimetria catastale di primo impianto che attesta l'accatastamento dell'immobile il giorno 20/02/1953. Non sono state presentate successivamente a quella data altre pratiche edilizie specificatamente riferite all'appartamento in oggetto.

Di seguito si è proceduto con una ricerca presso gli uffici dell'ERAP della Provincia di Ancona dalla quale ricerca è stato trovato solo uno stralcio di un atto con allegata una vista 3D dell'immobile (ALL.4).

Infine è stata fatta richiesta all'Ufficio Catasto dell'accesso alla planimetria catastale dell'immobile che ha confermato la documentazione fornita dallo Sportello Unico del Comune di Falconara Marittima (ALL.5).

**6. CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA – CATASTALE**

Confrontando la documentazione reperita presso il Comune di Falconara Marittima e presso gli Uffici Catastali con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo sull'immobile si possono trarre le seguenti conclusioni in merito alla conformità dell'immobile dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale.

Non essendo presente alcun documento Urbanistico ed edilizio presso il Comune di Falconara Marittima, ciò che attesta la consistenza dell'immobile è la planimetria catastale di primo impianto risalente all'epoca della costruzione dell'edificio.

Lo stato dei luoghi deve pertanto essere confrontato con la planimetria catastale a disposizione.

Rispetto quanto riportato nella planimetria catastale si segnalano le seguenti difformità dello stato attuale:

- nella planimetria catastale sul prospetto nord/ovest è presente una finestra nella camera da letto che allo stato dei luoghi non è presente; tuttavia, trattandosi di un edificio in muratura portante e

considerando che sul prospetto in oggetto la stessa finestra non è presente negli altri piani né sulle altre planimetrie catastali né sullo stato dei luoghi, si può dedurre che tale differenza sia dovuta ad una errata rappresentazione grafica sulla planimetria catastale. Di fatto, dunque, questa non rappresenta una difformità.

- Al piano Seminterrato la cantina di pertinenza della abitazione presenta rispetto lo stato concessionato la presenza di un'altra porta di ingresso rispetto l'unica presente in pianta e la realizzazione di un tramezzo interno che suddivide la cantina in due locali.

Si riportano le difformità riscontrate rispetto la planimetria dello stato concessionato (ALL.6).

## 7. VALUTAZIONE

Unità	destinazione	Superficie	Coeff. Raggiungio %	Sup. commerciale
Sub. 5	Appartamento	121	100%	121
	Balconi	5	30%	1,5
	Cantina	18	25%	4,5

**Tot. Sup. commerciale appartamento 127 mq**

Tale superficie è stata valutata considerando superficie dei locali a filo murature esterne per la parte di perimetro libero, a mezzera delle murature per le parti in adiacenza con le parti comuni o altre proprietà.

La stima viene riferita alla superficie commerciale dell'appartamento, nonché agli accessori.

La previsione estimativa è basata sul principio della permanenza delle condizioni per il quale si ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima.

Ai fini della valutazione dell'immobile è stata eseguita una ricerca di mercato prendendo in considerazione edifici residenziali posti nel Comune di Falconara Marittima.

Sulla base del grado di finitura, della localizzazione, della tipologia e dell'epoca di costruzione, i prezzi unitari relativi alle offerte immobiliari rilevate si attestano tra i 500 €/mq e i 750 €/mq per immobili in normale stato conservativo.

Si riportano di seguito i parametri medi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2024, 2° semestre:

Valore immobile €/mq: 500

Superficie commerciale: 127 mq

Valore mercato : 500 €/mq x 127 mq = 63.500,00 €

Coeff. Deprezzamento per stato conservazione: 0,09

Valore di Mercato Complessivo: 63.500,00 x 0,91 = 57.785,00 €

**VALORE TOTALE : 58.000,00 €**

## 8. CONCLUSIONI

Tenendo conto delle informazioni assunte dagli Enti interpellati, dei comparativi analizzati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima e considerando la consistenza dell'immobile, la vetustà ed il suo stato conservativo e manutentivo rilevato al momento del sopralluogo Il valore attribuito all'immobile è:

**58.000,00 €**

Dovendo stimare il valore di 1/6 dell'immobile, si ottiene la seguente Valutazione:

$58.000,00 \text{ €} \times 1/6 = 9.666,67 \text{ €}$

Il valore finale approssimato sarà: **9.650,00 €**

Tale stima è da intendersi riferita ad un immobile libero da persone e cose ed in regola con le normative urbanistiche e catastali.

## 9. ALLEGATI

1. Rilievo fotografico dell'immobile
2. Catasto - Visura
3. Urbanistica
4. Documentazione ERAP
5. Documentazione SUE
6. Difformità

Falconara Marittima, 28/07/2025

Ing. Luca Muti

