

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

**Perizia del C.T.U. Ing. Bendelari Christian, nella procedura 46/2025**

## SOMMARIO

---

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Incarico .....                              | 3  |
| Premessa .....                              | 3  |
| Descrizione.....                            | 3  |
| Lotto 1 .....                               | 4  |
| Titolarità.....                             | 4  |
| Confini .....                               | 5  |
| Consistenza .....                           | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....            | 6  |
| Dati Catastali.....                         | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                | 10 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 11 |
| Normativa urbanistica .....                 | 12 |
| Regolarità edilizia .....                   | 12 |
| Stima / Formazione lotti.....               | 14 |
| Elenco allegati .....                       | 15 |

## INCARICO

---

Il giorno 16/10/2025, il sottoscritto Ing. Bendelari Christian, con studio in Ancona (AN), email: c.bendelari@gmail.com, PEC: christian.bendelari@ingpec.eu, veniva nominato C.T.U. dalla Curatrice Avv. Francesca Seta ed accettava l'incarico.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Palombina Vecchia, edificio SNC

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato, sito nel comune di Falconara Marittima (AN) sul litorale in zona Palombina Vecchia nel piano spiaggia, è costituito da due parti distinte: un chiosco-bar, con servizi, zona riservata (magazzino, servizi personale e w.c.) ed uno spazio ombreggiato per i clienti.

Si trova subito prospiciente una zona caratterizzata a "duna mediterranea" vicino alla linea ferroviaria adriatica, di fronte al mare e sollevato di circa 80cm dal piano sabbioso.

## LOTTO 1

---

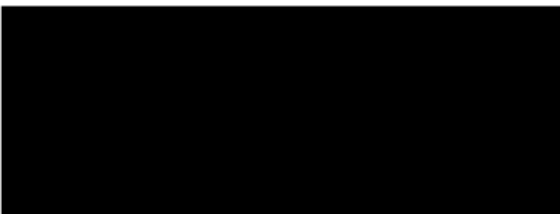
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Palombina Vecchia, edificio SNC

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà superficiaria 1/1)
- DEMANIO MARITTIMO sede di ANCONA (Proprietà per l'area)

## CONFINI

---

L'immobile si trova sulla spiaggia nel litorale di Palombina Vecchia nel comune di Falconara Marittima (AN) per cui è circondato sui lati SUD, EST ed OVEST dalla spiaggia e sul lato OVEST ha a confine una zona caratterizzata dalla "dune mediterranea" e subito dietro di essa la linea ferroviaria adriatica.

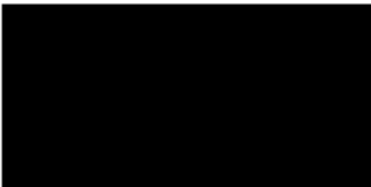
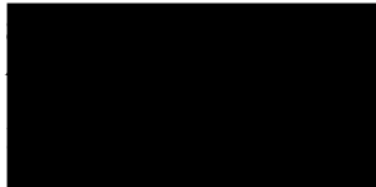
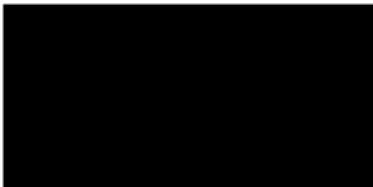
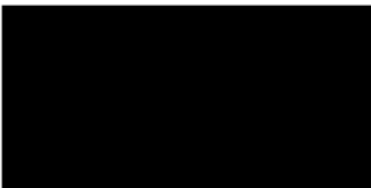
## CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Negozio                               | 46,45 mq            | 50,00 mq            | 1            | 50,00 mq                    | 3,20 m  | Terra |
| Veranda                               | 50,00 mq            | 50,00 mq            | 0,95         | 47,50 mq                    | 3,00 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 97,50 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 97,50 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                       | Proprietà                                                                                                                                                                   | Dati catastali                                                                                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>09/06/2005</b> al<br><b>27/03/2006</b> | DEMANIO MARITTIMO sede<br>in ANCONA (c.f.<br>00093910420) - Proprietà<br>per l'area;<br>   | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 3135, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 53mq<br>Rendita € 1.601,27<br>Piano T-1 |
| Dal <b>27/03/2006</b> al<br><b>27/05/2011</b> | DEMANIO MARITTIMO sede<br>in ANCONA (c.f.<br>00093910420) - Proprietà<br>per l'area;<br>  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 3135, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 53mq<br>Rendita € 1.601,27<br>Piano T-1 |
| Dal <b>27/05/2011</b> al<br><b>13/02/2014</b> | DEMANIO MARITTIMO sede<br>in ANCONA (c.f.<br>00093910420) - Proprietà<br>per l'area;<br> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 3135, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 53mq<br>Rendita € 1.601,27<br>Piano T-1 |
| Dal <b>13/02/2014</b> al<br><b>09/11/2015</b> | DEMANIO MARITTIMO sede<br>in ANCONA (c.f.<br>00093910420) - Proprietà<br>per l'area;<br> | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 3135, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 53mq<br>Rendita € 1.601,27<br>Piano T-1 |
| Dal <b>09/11/2015</b> al<br><b>13/03/2024</b> | DEMANIO MARITTIMO sede<br>in ANCONA (c.f.<br>00093910420) - Proprietà                                                                                                       | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 3135, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 53mq                                    |

|                                               |                                                                                                  |                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | per l'area;<br> | Superficie catastale 65 mq<br>Rendita € 1.601,27<br>Piano T-1                                                                                              |
| Dal <b>13/03/2024</b> al<br><b>24/02/2025</b> |                 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 3135, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 53mq<br>Superficie catastale 65 mq<br>Rendita € 1.601,27<br>Piano T-1 |
| Dal <b>24/02/2025</b> al<br><b>29/10/2025</b> |                 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 3135, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 53mq<br>Superficie catastale 65 mq<br>Rendita € 1.601,27<br>Piano T-1 |

09/06/2005 COSTITUZIONE: pratica n. AN0069530 in atti dal 09/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1761.1/2005);

27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO: pratica n. AN0039766 in atti dal 27/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3189.1/2006);

27/05/2011 Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') Pubblico ufficiale AUTORITA' PORTUALE Sede di ANCONA (AN) Repertorio n.1708 - Voltura n.4737.1/2011 - Pratica n. AN0139478 in atti dal 27/06/2011;

13/02/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA: Pratica n. AN0025504 in atti dal 13/02/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 14181.1/2014) variazione da "LITORALE DI FALCONARA n. SNC" a "VIA PALOMBINA VECCHIA n. SNC";

09/11/2015 VARIAZIONE: inserimento in visura dei dati di superficie.

13/03/2024 Atto del pubblico ufficiale OLMI LUIGI sede ANCONA (AN) Repertorio n. 12251 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 4386.1/2024 Reparto PI di ANCONA in atti dal 22/03/2024;

24/02/2025 Atto del pubblico ufficiale OLMI LUIGI sede ANCONA (AN) Repertorio n. 12758 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3098.2/2025 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/03/2025;

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 3135  |      | 2                   | C1        | 3      | 53 mq       | 65 mq                | 1601,27 € | T-1   |          |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale, sul lato SUD è presente una scala non rinvenuta nel sopralluogo del 29/11/2025.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito da due parti distinte: un chiosco-bar, con servizi, una zona riservata (magazzino, servizi personale e w.c.) ed uno spazio ombreggiato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE dalla pratica di costruzione del 2004:

Quota di calpestio: Risulta sollevata dal piano sabbioso di circa 80 cm sulla parte verso mare, per consentire il naturale movimento dell'acqua e della sabbia.

Struttura portante: Realizzata con pilastri e travi in profilati d'acciaio su fondazioni a pali battuti, raccordati con travi in acciaio imbullonate (zincate e pretrattate).

Struttura secondaria: Travi di legno di pino nordico "impregnate in autoclave".

Tamponature e aperture: In legno di colore naturale mentre per lo spazio ombreggiato è previsto un telone in PVC scorrevole su apposite guide.

Copertura: Piana e praticabile, costituita da una terrazza raggiungibile tramite una scala in ferro di cui la parte posta sul prospetto lato Ancona non più esistente. La struttura della terrazza prevede un doppio tavolato con isolante, impermeabilizzazione e pavimentazione in legno galleggiante.

Pavimentazione interna: Ceramica su massetto in calcestruzzo e lamiera grecata zincata.

Pavimentazione esterna: Tavoloni in legno di pino su impalcato di travi in legno.

## DIMENSIONI E IMPIANTI:

Il chiosco bar misura 10x5m, così come l'area tendonata (10x5m), per una superficie coperta totale di 100mq. L'altezza interna dei locali e dello spazio ombreggiato pari a 3.10 mt.

L'edificio è allaccio all'acquedotto comunale per l'acqua potabile e alla pubblica fognatura per gli scarichi. E' presente un impianto elettrico realizzato secondo la L. 46/90 con relativa dichiarazione di conformità.

Nell'aprile del 2015 è stata presentata e completata una S.C.I.A. per opere di manutenzione straordinaria degli spazi esterni che si sono rese necessarie a seguito dei danni causati dalla mareggiata del febbraio 2015. Le lavorazioni hanno consistito nel rifacimento delle pavimentazioni esterne, sia quella tendonata che quella scoperta, danneggiate in modo irreparabile.

Nuova pavimentazione: realizzata con lastre in calcestruzzo antiscivolo, posate a secco su sabbia battuta.

Muretti di contenimento: realizzati in calcestruzzo armato, parzialmente interrati, per contenere la sabbia sotto la pavimentazione e ripararla dalle mareggiate. Non hanno funzione strutturale e sono facilmente rimovibili tramite lo smontaggio di piastre in acciaio zincato imbullonate alle fondazioni esistenti. Per ridurre l'impatto visivo, le porzioni fuori terra saranno rivestite con tavole in legno.

Nel progetto erano previste le installazioni di 3 fioriere in legno (100x50x50cm) sul lato EST per mitigare l'aspetto delle fondazioni esistenti e la realizzazione di 3 scalette in legno con parapetto per collegare la zona tendonata alla spiaggia.

Lo spazio d'ombra tendonato mantiene una superficie di 50mq, non sono state modificate le parti strutturali, l'altezza dei fronti, le destinazioni d'uso, le volumetrie o la sagoma dell'edificio e non sono avvenute modifiche alla rete impiantistica o di scarico.

Gli spazi interni, i servizi igienici e le pavimentazioni esterne (complanari e antisdrucchiolo) sono accessibili ai disabili. Le rampe di raccordo alla spiaggia hanno pendenze inferiori all'8%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

CONCESSIONE RILASCIATA DALL'AUTORITA' PORTUALE DI ANCONA N.3/2004 REPERTORIO N. 199 rilasciata il 10/02/2004 al Sig. [REDACTED] DI OCCUPARE UN TRATTO DI SUOLO DEMANIALE MARITTIMO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CHIOSCO-BAR DI MQ 50,00 CON UN'AREA TENDONATA DI MQ 50,00 CON DURATA DI 48 MESI DAL 01/01/2004 AL 31/12/2007 A SEGUITO DI GARA N.2/2003 VINTA DAL CONCESSIONARIO IN DATA 28/11/2003.

DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 27/05/2011 Pubblico Ufficiale AUTORITA' PORTUALE DI ANCONA REPERTORIO N. 1708 - VOLTURA N. 4737.1/2011 CON PASSAGGIO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DA SEVERINI PAOLO (c.f. SVRPLA67L15A271I) A [REDACTED]  
[REDACTED]

CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 13/03/2024 NOTAIO LUIGI OLM I DI ANCONA REPERTORIO N. 12251. NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 4386.1/2024 REPARTO PI DI ANCONA IN ATTI DAL 22/03/2024 CON PASSAGGIO DI PRORPIETA' SUPERFICIARIA DA [REDACTED]  
[REDACTED] A [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
Trascritto a ANCONA il 22/03/2024  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 4386  
Note: Pubblico ufficiale OLM I LUIGI Repertorio 12251/7299 del 13/03/2024.
- **ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**  
Trascritto a ANCONA il 05/03/2025  
Reg. gen. 4544 - Reg. part. 3098  
Note: Pubblico ufficiale OLM I LUIGI Repertorio 12758/7645 del 24/02/2025.
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
Trascritto a ANCONA il 06/03/2025  
Reg. gen. 4617 - Reg. part. 3148  
Note: Pubblico ufficiale OLM I LUIGI Repertorio 12761/7648 del 24/02/2025.

### Annotazioni a trascrizioni

- **RISOLUZIONE**  
Trascritto a ANCONA il 24/03/2025  
Reg. gen. 5951 - Reg. part. 880  
A favore di IMMOBILIARE CENTRO MARCHE S.R.L.  
Contro [REDACTED]  
Note: PER L'UNITA' NEGOZIALE SITA PRESSO IL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA (AN) ED INDIVIDUATA AL CATASTO FABBRICATI AL Foglio 6 Particella 3135 -Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 53 metri quadri, indirizzo VIA PALOMBINA VECCHIA N. civico SNC Piano T-1 DA ATTO NOTARILE NOTAIO DOTT. LUIGI OLM I Repertorio n. 12773 Raccolta n. 7658 RISOLUZIONE DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE del 4 marzo 2025: "le parti stipulano e convengono quanto segue. Art. 1 - Le società [REDACTED] [REDACTED], come sopra costituite e rappresentate, concordemente decidono di risolvere senza oneri né spese a carico delle stesse, il contratto di locazione citato nelle superiori premesse, in corso di registrazione, concernente il locale commerciale sito nel Comune di Falconara Marittima, via Palombina Vecchia snc, così censito al catasto dei fabbricati come segue: Foglio 6 - particella 3135: piano T-1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza catastale mq. 53, rendita euro 1.601,27, confinante con spiaggia demaniale su più lati, salvi altri; Art. 2 - La risoluzione, come sopra stipulata, avrà efficacia dalla data odierna; pertanto il locatore riacquista la disponibilità materiale dell'immobile sopra descritto. Non essendo ancora intervenuto il pagamento del primo canone di locazione nessuna restituzione sarà dovuta al conduttore."

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona urbanistica in cui ricadono entrambi i lotti é classificata AREA DESTINATA A SPIAGGIA PUBBLICA ATTREZZATA ovvero indicata nella TAV. 3 ZONIZZAZIONE DEL LITORALE come B1 - Spiaggia pubblica attrezzata in concessione al Comune per attività di interesse pubblico. In pratica viene normata all'interno del Piano di utilizzazione del Litorale SUD, la cui ultima variante è del 2023.

In detto Piano sono contenute le norme e prescrizioni che riguardano la spiaggia e la superficie dei manufatti a servizio.

[https://trasparenza.comune.falconara-marittima.an.it/page/184/pianificazione-e-governo-del-territorio.html#c1\\_37](https://trasparenza.comune.falconara-marittima.an.it/page/184/pianificazione-e-governo-del-territorio.html#c1_37)

In particolare:

[https://trasparenza.comune.falconara-marittima.an.it/media/falconara/file\\_archive/19\\_PianificazioneGovernoTerritorio/C1/37/2024.01.11/TA VOLA%200\\_Stat o%20Vigente.pdf](https://trasparenza.comune.falconara-marittima.an.it/media/falconara/file_archive/19_PianificazioneGovernoTerritorio/C1/37/2024.01.11/TA VOLA%200_Stat o%20Vigente.pdf)

[https://trasparenza.comune.falconara-marittima.an.it/media/falconara/file\\_archive/19\\_PianificazioneGovernoTerritorio/C1/37/2024.01.11/El ab.B\\_NTA.pdf](https://trasparenza.comune.falconara-marittima.an.it/media/falconara/file_archive/19_PianificazioneGovernoTerritorio/C1/37/2024.01.11/El ab.B_NTA.pdf)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da una ricerca pratiche e successivo accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia (S.U.E.) del comune di Falconara Marittima (AN) sono state reperite ed ho visionato le seguenti pratiche edilizie per l'immobile in esame:

- Pratica di costruzione n. 52 del 1994;
- Pratica di costruzione edile n. 31 del 2004, con Permesso di costruire n. 25 del 2004;
- Pratica di costruzione edile n. 30 del 2004, con Autorizzazione Paesagistica n. 3 del 2004;
- Autorizzazione all'Agibilità n. 42 Prot. 35225 del 24/06/2005;
- Pratica edilizia URB n.252 del 2015 Prot. 15373 del 21/04/2015 per manutenzione straordinaria spazi esterni chiosco-bar.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico, in quanto non erano obbligatorie nell'anno di costruzione dell'immobile.

Al sopralluogo effettuato in data 29/11/2025 l'immobile risultava in discreto stato di conservazione e ben protetto dalle intemperie e dalle mareggiate, considerando che si trova sulla spiaggia a pochi metri dal mare, per cui ad esso esposto costantemente.

La disposizione degli interni corrispondevano alle planimetrie di progetto, gli impianti risultavano in buono stato.

Ho rilevato delle difformità nei prospetti, rispetto a quelli di progetto del 2004 ed a quelli presentati successivamente con la pratica per la manutenzione straordinaria del 2015. In particolare nel prospetto a NORD mancano dei corrimano in legno su parte del perimetro del piazzale ed una scaletta in legno di accesso ad esso, nel prospetto ad EST, verso il mare, mancano tre fioriere in legno ed una scaletta in legno, nel prospetto a SUD mancano dei corrimano su parte del perimetro del piazzale ed una scaletta in legno per accedere ad esso, e manca inoltre, la parte finale di una scala in metallo che consente l'accesso alla terrazza superiore.

Nel prospetto EST, verso il mare, risulta che un'apertura nell'ambiente cucina dell'edificio è trasformata in finestra con tanto di soglia in legno.

Nel prospetto OVEST, verso la zona caratterizzata dalla "duna mediterranea" che separa l'immobile dalla ferrovia adriatica, è stata realizzata una protezione a sole e intemperie chiudendo il corrimano del piazzale con un rete bianca ombreggiante frangivento e frangisole per recinti e giardini. La stessa rete bianca è stata posta tra parete OVEST del fabbricato e pali posizionati a ridosso del corrimano. A chiusura verso l'esterno di questa zona di protezione è presente un porta in legno di circa 100x200cm.

Da un confronto da me avuto il 12/02/2026, con i tecnici dell'ufficio Urbanistica del comune di FALCONARA MARITTIMA (AN) è emerso che, per il prospetto OVEST, la protezione così realizzata è considerata come un volume non regolare e quindi da smantellare e demolire.

L'apertura nell'ambiente cucina trasformata in finestra, nel prospetto EST, deve essere sanata con una S.C.I.A. per manutenzione straordinaria per modifica dei prospetti, con una sanzione amministrativa di 516€ e ricadendo al punto A.2 dell'Allegato A "Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica" del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017 , n. 31 non necessita di autorizzazione paesagistica.

Infine, nel prospetto a SUD, verso ANCONA, la scala in metallo mancante, che completa la scala che da accesso alla terrazza, può essere sanata o con S.C.I.A. per manutenzione straordinaria per modifica prospetti, con una sanzione amministrativa di 516€ ed allegata istanza paesagistica semplificata, ricadendo al punto B.3 dell'Allegato B "Elenco Interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzativo semplificato" del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017 , n. 31 oppure, più semplicemente riposizionando la parte mancante.

E' inoltre redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) obbligatorio per la compravendita di un immobile con categoria catastale C/1.

Non abbiamo Dichiarazione di Conformità degli impianti

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto di questa perizia di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Palombina Vecchia, edificio SNC  
Il fabbricato, sito nel comune di Falconara Marittima (AN) sul litorale in zona Palombina Vecchia nel piano spiaggia, è costituito da due parti distinte: un chiosco-bar, con servizi, zona riservata (magazzino, servizi personale e w.c.) ed uno spazio ombreggiato per i clienti. Si trova subito prospiciente una zona caratterizzata a "duna mediterranea" vicino alla linea ferroviaria adriatica, di fronte al mare e sollevato di circa 80cm dal piano sabbioso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3135, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 61.425,00  
Calcolo valore immobile da rendita catastale

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, considerando i dati del primo semestre 2025 per Falconara Marittima (AN) zona C2 Palombina Vecchia, per tipologie di immobili quali negozi, il valore di mercato varia tra un minimo di 630€/mq a 800€/mq.

Considerando le caratteristiche e lo stato dell'immobile, ho ritenuto più probabile considerare il valore di 630€/mq.

| Identificativo corpo                                                                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Bar Falconara Marittima (AN) - Via Palombina Vecchia, edificio SNC | 97,50 mq                 | 630,00 €/mq     | € 61.425,00        | 100,00%          | € 61.425,00        |
| Valore di stima:                                                                      |                          |                 |                    |                  | <b>€ 61.425,00</b> |

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                | Valore   | Tipo |
|----------------------------------------|----------|------|
| Costi per sanare irregolarità presenti | 5.000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 56.425,00**

E' inoltre da tenere conto dei costi richiesti da un professionista per le pratiche di sanatoria per i prospetti e la sanzione amministrativa richiesta dal Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN), nonchè il costo della pratica per l'A.P.E..

Possiamo ipotizzare, al momento di redazione di questa perizia, un importo richiesto complessivo di circa 5000€.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 02/04/2026

Il C.T.U.



## ELENCO ALLEGATI

1. Visura storica catastale per immobile
2. Estratto di mappa catastale
3. Planimetria catastale
4. Ispezione Conservatoria Catasto Fabbricati
5. Ispezione Conservatoria Catasto Terreni
6. Nota di Trascrizione RG 4617 RP 3148
7. Annotazione a Trascrizione RG 5951 RP 880
8. Titolo RG 5951 RP 880
9. P.E. n.52 del 1994
10. P.E. n.30 del 2004
11. P.E. n.31 del 2004
12. P.E. n.URB 252 del 2015
13. Documentazione Fotografica