

TRIBUNALE DI ANCONA  
SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA n. 103/2025 R.G.Es.

GIUDICE ISTRUTTORE **Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Giuliana FILIPPELLO**

PARTE ATTRICE : **PRELIOS CREDIT SERVICING**

CONTRO

PARTE CONVENUTA : XXXXXXXXXX

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Ancona, lì 14.03.2026

**IL TECNICO INCARICATO**  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**

Ordine degli Ingegneri della provincia di  
ANCONA  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
A 2704  
Ingegneria civile e ambientale,  
industriale e dell'informazione

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2704 – Sez. A, con Studio Tecnico in Ancona (AN) al Viale della Vittoria n. 5, in qualità di **Esperto ex Artt. n. 568 e 569 c.p.c.**, in data **22.07.2025** è stato incaricato dall'**Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Giuliana FILIPPELLO** della Sezione **Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona** di rispondere ai **Quesiti** di seguito riportati, solo dopo aver preventivamente verificato la **tempestività del deposito** e la **completezza dei documenti di cui all'Art.567, secondo Comma c.p.c.**

I **Quesiti** sono i seguenti:

**1. PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE. AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

**1a.** Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenda del Territorio;

**2. REDIGA** quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

**2a.** L'esatta elencazione ad individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, dalla sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, della eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

- 2b.** Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene - (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):
- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
  - le superfici, altezze ed eventuali volumi;
  - lo stato di manutenzione e conservazione;
  - l'ubicazione economica;
  - ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.
- 2c.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- 2d.** Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio - se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).
- 2e.** Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.
- 2f.** In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).
- 2g.** I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il



perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**2g1.** Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- > Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- > Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- > Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- > Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.);

**2g2** Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- > Iscrizioni;
- > Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

**2g3** Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

- > Difformità urbanistico - edilizie (come da punto **2i**);
- > Difformità Catastali;
- > L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

**2h.** Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- > I millesimi condominiali del lotto periziato;
- > L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- > Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- > Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- > Eventuali cause in corso.

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: **1.** fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; **2.** fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

In caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedenti ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;

ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27

4

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA  
Tel. e Fax 071/201277  
Mobile 380/3044880  
E mail : danilo\_codovilli@yahoo.it  
danilo.codovilli@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



luglio 1978,n.392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

**21.** il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio.

**2m.** Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza delle certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

**2n.** Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

**2o.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

**ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

**ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

5

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA  
Tel. e Fax 071/201277  
Mobile 380/3044880  
E mail : danilo\_codovilli@yahoo.it  
danilo.codovilli@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. **DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA:** una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03.
4. **INVII** copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.  
Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.
5. **AQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
6. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il **termine per l'espletamento dell'incarico** viene concesso di durata fino a **30 (TRENTA)** giorni prima dell'Udienza di prima comparizione fissata in data **16.12.2025**, per cui la scadenza resta fissata alla data del **04.12.2025**.

In data **03.09.2025**, lo scrivente **C.T.U.** comunicava alla competente **Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona** l'accettazione dell'incarico *ex Art.569*, comma 1°, c.p.c., per il tramite del **Portale Telematico**.

Il giorno dopo, e precisamente in data **04.09.2025** il sottoscritto **C.T.U.** iniziava ad esaminare la documentazione presente agli Atti (*in particolare quella prescritta dall'Art. 567*,

6

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA  
Tel. e Fax 071/201277  
Mobile 380/3044880  
E mail : danilo\_codovilli@yahoo.it  
danilo.codovilli@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**secondo comma, c.p.c.**), rilevando l'**assenza di varia documentazione**, tra cui le **visure catastali**, le **planimetrie catastali** e gli **estratti di mappa** relativi ai beni immobili intestati al **Debitore**, per cui procedeva all'**acquisizione della predetta documentazione** presso i competenti **Uffici del Catasto** della Provincia di Ancona.

Successivamente, in data **11.02.2026**, alla presenza sia del [REDACTED], **Custode di 1° nomina dei Beni Pignorati**, sia dell'[REDACTED], **Legale** della [REDACTED], occupante dell'immobile assieme alla [REDACTED] ed alla [REDACTED], al fine di rendersi conto dello stato dei luoghi.

Durante i predetti sopralluoghi lo scrivente **C.T.U.** ha provveduto anche ad effettuare varie **Riprese Fotografiche** (Cfr. Report Fotografico, fascicolato a parte).

Inoltre, dovendo procedere all'esame della **regolarità Urbanistico-Edilizia** dei medesimi beni ricadenti nel **Comune di Senigallia (AN)**, lo scrivente **C.T.U.** ha provveduto, in data **18.02.2026** ad inoltrare, presso i **competenti Uffici del Comune di Senigallia (AN)**, una richiesta di **Accesso agli Atti** con riferimento all'immobile sito in Via del Tesoro n. 29 del Comune di Falconara M.ma (AN).

Conseguentemente, il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** si prodigava per la conseguente acquisizione della necessaria **documentazione di natura Urbanistico-Edilizio** presso il **Comune di Falconara M.ma (AN)**, poi avvenuta in data **07.03.2026** e in data **13.03.2026**.

In prosieguo, prima di rispondere ai **Quesiti** posti dall'**Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Giuliana FILIPPELLO**, si è provveduto ad un **esame preliminare della Documentazione Urbanistico-Edilizia** relativa agli immobili oggetto di Perizia, richiamando i vari documenti resi disponibili dai competenti **Uffici del Comune di Falconara M.ma (AN)**.



## 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Il sottoscritto C.T.U. **Dott. Ing Danilo CODOVILLI**, con riferimento ai vincoli ed oneri giudiziari gravanti sui beni oggetto di Perizia, ha provveduto ad effettuare un'Ispezione Telematica (Cfr. **All. n. 1**) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – territorio della Direzione Provinciale di Ancona (AN), dalla quale sono emerse le seguenti “formalità”:

1. **Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'Art. 2645 Ter. del C.C.** (Cfr. **All. n. 2**) del **23.12.2013** (Registro Generale n. 19820), contro [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED], della durata di **30 anni** a favore della [REDACTED], derivante da mutuo acceso con Atto a rogito **Notaio Dott. Cesare Mario LICINI** del **18.12.2013** (Repertorio 41436/17159);
2. **Ipoteca Giudiziale n. 1171** (Cfr. **All. n. 3**) del **19.05.2015** (Registro Generale n. 6999) a favore di [REDACTED] (AN), sede di Jesi, C.F. 00078240421, contro [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED], per **900.000,00€** di cui **£ 764.632,63€** per capitale, derivante da Decreto Ingiuntivo con Atto dal Tribunale di Pesaro (PU) del **14.04.2015** (Repertorio 453/2015);
3. **Ipoteca Giudiziale n. 1347** (Cfr. **All. n. 4**) del **18.04.2025** (Registro Generale n. 8441) a favore di [REDACTED], Via V. Alfieri n. 1 Conegliano (TV), C.F. 04846340265, contro [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED], per **250.000,00 €** di cui **194.355,28 €** per capitale, derivante da Decreto Ingiuntivo acceso con Atto del Tribunale di Pesaro (PU) del **23.12.2019** (Repertorio 1278);
4. **Ipoteca Giudiziale n. 1751** (Cfr. **All. n. 5**) del **23.05.2025** (Registro Generale 11022) a favore di [REDACTED], Via V. Alfieri n. 1 Conegliano (TV), C.F. 04846340265, contro [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED], per **€ 3.000.000,00** di cui **€2.744.932,55** per capitale, derivante da Decreto Ingiuntivo acceso dal Tribunale di Pesaro (PU) del **12.05.2025** (Repertorio 320);
5. **Verbale di Pignoramento Immobili n. 8913** (Cfr. **All. n. 6**) del **11.06.2026** (Registro Generale 12622) a favore di **MAIOR SPV SRL**, Conegliano (TV), C.F. 04951650268, contro [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED], derivante da mutuo fondiario acceso con Atto Giudiziario del **29.05.2025** (Repertorio 2349);

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA  
Tel. e Fax 071/201277  
Mobile 380/3044880  
E mail : danilo\_codovilli@yahoo.it  
danilo\_codovilli@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. **Domanda Giudiziale n. 2225** (Cfr. **All. n. 7**) del **18.02.2026** (Registro Generale 3159) a favore della [REDACTED], nata a Roma (RM) il 25/05/1964, C.F.

[REDACTED], contro:

- [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED];
- **MAIOR SPV SRL**, Conegliano (TV), C.F. 04951650268;
- **PURPLE S.r.l.**, Via V. Alfieri n. 1 Conegliano (TV), C.F. 04846340265.

In particolare, lo scrivente **C.T.U.** evidenzia, a favore di chiarezza, come quest'ultima iscrizione va ad interrompere, *ipso jure*, gli effetti della presente procedura esecutiva nei confronti del bene pignorato nel limite massimo di novanta anni o per tutta la durata della vita della persona fisica beneficiaria, e cioè la [REDACTED].

### 3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** riporta nel seguito la **descrizione degli Atti** resi disponibili dai competenti **Uffici del Comune di Falconara M.ma (AN)** con riferimento all'immobile pignorato, oggetto di Perizia.

A tal proposito, lo scrivente **Tecnico** evidenzia come l'edificio oggetto della presente procedura sia stato realizzato, fine anni '70 e primi anni '80, tramite demolizione di un precedente manufatto preesistente e successiva costruzione di una nuova costruzione, avente una superficie planimetrica maggiore a quella originaria, oltre ad essere dotato di un piano in più.

Inoltre, la predetta nuova costruzione è stata realizzata in assenza del titolo abilitativo da acquisire, preventivamente all'inizio dei lavori, presso il Comune di Falconara M.ma, per cui, nel corso degli anni, sono stati richiesti numerosi condoni, ai sensi della **Legge 28.02.1985 n. 47** (*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie* – G.U. Serie Generale n.53 del 02-03-1985 - Suppl. Ordinario n. 13).

Difatti, l'allora proprietà dell'immobile, e cioè [REDACTED] della [REDACTED] [REDACTED], la presentato le seguenti Richieste di **Concessioni Edilizie in Sanatoria** (C.E.S.):

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA  
Tel. e Fax 071/201277  
Mobile 380/3044880  
E mail : danilo\_codovilli@yahoo.it  
danilo.codovilli@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Richiesta di C.E.S. n. 540 del 1986** (Cfr. **All. n. 8**), con la quale la proprietà ha richiesto la sanatoria sia per il cambio di destinazione d'uso (da magazzino ad abitativo) di una superficie planimetrica pari a quella che aveva la costruzione preesistente (Cfr. **All. n. 9**), sia per l'ampliamento di quest'ultima, necessaria per compensare la consistenza assunta dal nuovo appartamento, oltre all'ingombro del portico;
- **Richiesta di C.E.S. n. 2779 del 1986** (Cfr. **All. n. 10**), con la quale la proprietà ha richiesto la sanatoria per l'apertura di lucernai nel sottotetto;
- **Pratica di Costruzione Edile n. 164/1991** (Cfr. **All. n. 11**), con la quale la proprietà ha richiesto la possibilità di realizzare un'autorimessa interrata al disotto dell'abitazione esistente. Detta richiesta non si è perfezionata per mancata integrazione documentale;
- **Richiesta di C.E.S. n. 334 del 1995** (Cfr. **All. n. 12**), con la quale la proprietà ha richiesto la sanatoria per il cambio d'uso del sottotetto da ripostiglio a civile abitazione.

In particolare, lo scrivente **Tecnico** evidenzia come tutte le su menzionate sanatorie **non sono mai state ritirate dalla proprietà** a causa del mancato saldo del versamento degli oneri e/o dell'oblazione, ma risulta necessario effettuare un distinguo: per quanto riguarda la **Richiesta di C.E.S. 540/1986**, poi riunita con la **Richiesta di C.E.S. 2779/1986**, quest'ultima è stata rilasciata dal Comune di Falconara M.ma (Cfr. **C.E.S. n. 2302/1997 – All. n. 13**), mentre la **Richiesta di C.E.S. 334/1995** necessita del saldo di quanto dovuto per poter essere perfezionata.

Da ciò segue come all'attualità risulterebbe regolarizzata la costruzione esistente nel suo complesso tranne per il cambio d'uso del sottotetto, e la realizzazione del balcone esterno, afferente sempre al sottotetto.

In più, non avendo perfezionato il rilascio delle sanatorie di cui sopra, la proprietà non ha richiesto, di conseguenza, il **Certificato di Abitabilità o Agibilità** per il fabbricato oggetto di valutazione.

In ultimo, lo scrivente **Tecnico** evidenzia, per mero dovere d'ufficio, come la recinzione del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto di perizia sia stata regolarmente realizzata in forza della **Concessione Edilizia n. 143/1987** (Cfr. **All. n. 14**).

Successivamente alla **SANATORIA OPERE ABUSIVE**, nessun'altra **Documentazione Urbanistico-Edilizia**, riguardante l'immobile in parola, risulta presente e disponibile presso i competenti **Uffici del Comune di Falconara M.ma**, fino a tutt'oggi.

#### 4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI, DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DIFFORMITA' RILEVATE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** ha provveduto a riportare, nei **Paragrafi successivi**, i **riferimenti catastali**, la **descrizione dei luoghi** e le **difformità rilevate** tra quanto autorizzato e quanto realizzato in cantiere durante i lavori, con riferimento agli **immobili pignorati oggetto di Perizia**.

##### 4.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** riporta *in primis* i contenuti delle **Visure Storiche per Immobile**, riguardante la **Villa** oggetto di Perizia, registrata al **Catasto Fabbricati del Comune di Falconara M.ma (AN)**.

Dall'esame della **Visura Storica per Immobile del 18.02.2026** riferita all'**Appartamento** (Cfr. **All. n. 15**), ubicato al Piano Primo della Villa, i **dati del Classamento** risultano i seguenti:

- Rendita: **Euro 1.141,37**;
- Categoria: **A/7**, Classe **2**, Consistenza **13 vani**;
- Foglio **11**, Particella **925**;
- Indirizzo: **Via del Tesoro n. 29**, Piano **T-1**;

L'**Intestatario Catastale** (N.C.E.U.) dell'immobile risulta il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a Roma (RM) il [REDACTED], con diritto di proprietà per **1/1**.

A tal riguardo, lo scrivente **C.T.U.** ha provveduto ad effettuare, sempre in data **14.03.2026** (Cfr. **All. n. 16**), una **Visura Storica al Nuovo Catasto Terreni** del Comune di Falconara M.ma (AN), dalla quale è emerso come l'intero lotto sul quale è stata edificata la Villa mostra una superficie nominale pari a **1.835,00 mq**.

L'**ESTRATTO DI MAPPA** corrispondente alla predetta Unità Immobiliare è riportato nell'**All. n. 17**, mentre la relativa **PLANIMETRIA CATASTALE** è, a sua volta, riportata nell'**All. n. 18**.

## 4.2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

In occasione del **Sopralluogo** del **11.02.2026** (Cfr. **Relazione del Custode Giudiziario** [REDACTED]), lo scrivente **C.T.U.** ha potuto esaminare lo **stato dell'immobile** oggetto di Perizia, effettuando numerose riprese fotografiche (Cfr. **Report Fotografico**, fascicolate a parte).

Dalla pubblica viabilità, tramite un cancello (civico n. 29 di Via del Tesoro), si accede ad un'ampia esterna di pertinenza della villa, in parte a verde ed in parte pavimentata, la quale si presenta dotata di recinzione e di un piccolo manufatto ad uso deposito (Cfr. **Foto n. 1 ÷ 4**, del Report Fotografico, allegato alla presente).

La villa oggetto di perizia risulta costituita da un fabbricato di due piani, libero su tutti e quattro i lati, realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato ad armatura lenta, e dotata di un porticato ligneo (in parte chiuso con infissi di legno e vetro) con muretto a mattoni al piede dello stesso (Cfr. **Foto n. 5 ÷ 10**, del Report Fotografico, allegato alla presente).

Il sopralluogo al **Bene pignorato** è iniziato con l'esame dell'**Appartamento**, sito al piano terra della villa, adibito a **Civile Abitazione**, al quale è possibile accedere, dalla corte pertinenziale, tramite il porticato.

In particolare, il predetto appartamento risulta così suddiviso: da un'ampia **zona giorno**, composta da ingresso – soggiorno, zona pranzo e locale cucina, e da una **zona notte** che, tramite un lungo disimpegno, è possibile accedere a quattro camere da letto, delle quali l'ultima ad uso palestra, e due bagni (Cfr. **Foto n. 11 ÷ 23**, del Report Fotografico, allegato alla presente).

In più, dal locale soggiorno, per mezzo di una scala a chiocciola, è possibile giungere al sottotetto adibito, a sua volta, ad abitazione, in quanto risulta così suddiviso: ampio locale ad uso soggiorno, un locale bagno, una camera da letto, un ripostiglio ed un locale ad uso studio dotato di balcone esterno (Cfr. **Foto n. 24 ÷ 33**, del Report Fotografico, allegato alla presente).

Dall'esame dello *status quo* dell'immobile, si è rilevato un **ottimo stato di conservazione**, che interessa, nel suo complesso, tutto l'edificio, e cioè a livello di costruzione, finiture ed impianti, con l'esclusione del balcone esterno, oggetto di probabile cedimento differenziale della propria

13

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
**V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA**  
**Tel. e Fax 071/201277**  
**Mobile 380/3044880**  
**E mail : danilo\_codovilli@yahoo.it**  
**danilo.codovilli@ingpec.eu**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



struttura di sostegno, oltre che di un comignolo emergente dalla copertura del porticato, il quale mostra evidenti segni di ribaltamento (Cfr. **Foto n. 2, 6, 34 e 35**, del Report Fotografico, allegato alla presente).

In occasione del primo sopralluogo, l'immobile *de quo* risultava occupato dalla [REDACTED], sorella dell'esecutato, dalla [REDACTED] e dalla [REDACTED], madre dell'esecutato.

### 4.3. DIFFORMITA' RILEVATE RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE AGLI ATTI

A seguito di **confronto** tra lo **stato attuale degli immobili** oggetto di Perizia, accertato in occasione del **Sopralluogo**, e la documentazione inerenti i Condoni presentati e/o rilasciati (ma non ritirati) dal **Comune di Falconara M.ma**, risultano le seguenti difformità:

#### CORTE ESTERNA

Presenza sul lato sinistro della corte di un manufatto realizzato in legno e muratura ad uso magazzino/garage, non presente nelle pratiche edilizie/condoni presenti in Atti.

#### PIANO TERRA

Chiusura di parte del portico del piano terra con infissi in legno e vetro.

#### PIANO SOTTOTETTO

Presenza di un balcone emergente da profilo del fabbricato che non risulta rappresentato nelle fotografie e/o elaborati grafici afferenti alle pratiche di Condono.

Il sottoscritto **Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** evidenzia, in **materia Catastale**, di non aver rilevato la presenza, negli elaborati in Atti, sia dei lucernai del sottotetto dell'abitazione, sia del cambio d'uso di quest'ultimo.

#### 4.4. RIPRISTINO CONGRUITA' TRA STATO AUTORIZZATO E QUANTO RISCOSTRATO DURANTE IL SOPRALLUOGO

Tenuto conto di quanto argomentato nei precedenti paragrafi, al fine di ripristinare la **congruità tra stato autorizzato e quanto realizzato *in situ***, occorre procedere come di seguito riportato:

- a) Rimozione del magazzino/garage presente sulla corte pertinenziale dell'abitazione;
- b) Rimozione delle chiusure del portico del piano terra dell'edificio;
- c) Rimozione del balcone aggettante dal piano sottotetto e relativi sostegni in c.a. e ripristino della falda del tetto.

Per quanto riguarda il costo complessivo (stimato a corpo utilizzando prezzi medi di mercato) delle lavorazioni di cui sopra, quest'ultimo ammonta ad un importo lordo pari a circa **6.600,00 €**, come di seguito riportato:

- demolizione magazzino: **1.500,00 €**;
- smaltimento discarica magazzino: **800,00 €**;
- rimozione chiusure del portico: **500,00 €**;
- smaltimento a discarica infissi: **300,00 €**;
- demolizione del balcone e ripristino della falda del tetto, compreso smaltimento a discarica delle macerie: **3.500,00 €**.

In ultimo, lo scrivente **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** evidenzia, con riferimento alla necessità di poter disporre della **Certificazione di Conformità degli Impianti** prima della vendita dell'appartamento, come questi non occorrono, visto che, all'attualità, l'immobile oggetto della presente procedura risulta privo di agibilità. Stessa cosa dicasi per la redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

## 5. STIMA DEGLI IMMOBILI

Per quanto attiene alla **stima del più probabile Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di **Perizia**, il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**, tenendo conto della situazione del mercato immobiliare, in ripresa dopo il periodo di congiuntura economica e di crisi del settore immobiliare causato anche dalla pandemia in atto, ha ritenuto opportuno fare riferimento ad un'**indagine di mercato** condotta direttamente *in loco*, nel **Comune di Falconara M.ma**, con l'individuazione di **valori unitari di mercato**.

In particolare, per gli **immobili adibiti ad Abitazione** posti in vendita in **Via del Tesoro**, e cioè vicini all'immobile oggetto di Perizia, in **buono stato di conservazione**, si sono rinvenuti dei valori unitari di mercato che oscillano da un minimo di **1.000 €/mq** fino ad un massimo di **1.700 €/mq**.

Ciò posto, con riferimento alle caratteristiche esibite specificatamente dall'immobile da periziare, lo scrivente **C.T.U.** ha ritenuto equo stimare il **più probabile valore unitario del prezzo di mercato dell'appartamento (VM)** *de quo dicitur* in **1.700 €/mq**, al fine di tenere in debita considerazione l'ottimo stato di conservazione in cui versa il fabbricato.

Ai fini dei conteggi, si precisa che, nella definizione della **Superficie Commerciale** dell'**Abitazione**, si è tenuto conto delle **pertinenze**, parametrando mediante applicazione dei seguenti **coefficienti di omogeneizzazione o di ragguaglio** :

- **1/2** per la cantina ed il garage;
- **1/3** per i balconi e il sottotetto;
- **1/10** per la superficie della corte esterna di pertinenza sino al raggiungimento della superficie planimetrica dell'immobile, il **2%** per l'eccedenza.

Ai fini della **Stima dei beni di proprietà del Debitore Esecutato**, si è individuato un unico **Lotto**, contrassegnato dalla **lettera A**, comprendente l'**Immobile adibito a Civile Abitazione** (Appartamento con balcone) e le relative pertinenze, e cioè la **Corte esterna** ed il **Sottotetto**.

## 5.1. VALUTAZIONE ECONOMICA LOTTO A

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il **Lotto A**, si è provveduto *in primis* a determinare la **Superficie Commerciale** del **Lotto S<sub>L,A</sub>** data dalla somma della superficie lorda **S<sub>A</sub>** dell'**Appartamento**, a cui aggiungere la superficie delle **Pertinenze**, e cioè **S<sub>P</sub>** del **portico** e **S<sub>S</sub>** del **sottotetto** e **S<sub>C</sub>** della corte esterna, tramite applicazione dei relativi *coefficienti di omogeneizzazione o di ragguglio*.

Conseguentemente la **Superficie Commerciale del Lotto A** è data dalla seguente relazione:

$$S_{L,A} = S_A + S_P + S_S + S_C$$

Con esplicito riferimento alla documentazione catastale presente in Atti, dette superfici risultano le seguenti:

- **S<sub>A</sub> = 173,89 mq**
- **S<sub>P</sub> = 50,92 mq x 1/3 = 16,97 mq**
- **S<sub>S</sub> = 173,89 mq x 1/3 = 57,96 mq**
- **S<sub>C</sub> = 224,81 x 1/10 + (1835,00 – 224,81) mq x 1/50 = 54,68 mq**

Conseguentemente, la **Superficie Commerciale S<sub>L</sub>** del **Lotto A** risulta la seguente:

$$S_L = S_A + S_B + S_S + S_C = 173,89 + 16,97 + 57,96 + 54,68 = 303,50 \text{ mq}$$

Ciò premesso, per determinare il **più probabile Valore di Mercato V<sub>MLA</sub>** del **Lotto A** si è quindi provveduto a moltiplicare la superficie commerciale (**S<sub>L</sub>**) per il prezzo unitario (**V<sub>M</sub>**) desunto da indagini di mercato condotte in loco, che, per il caso in esame, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, risulta pari a **1.700,00 €/mq**, pervenendo ad un importo pari a **515.950,00 €**, come di seguito riportato:

$$V_{MLA} = 303,50 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = 515.950,00 \text{ €}$$

A tal riguardo, dal valore di cui sopra occorre detrarre il costo complessivo delle opere per la rimozione delle varie difformità riscontrate sul posto, le cui spese ammontano a **6.600,00 €** (Cfr. **Paragrafi 4.3. e 4.4** della presente Relazione, a cui si rimanda *in toto*), per cui, il più probabile

valore di mercato dell'immobile oggetto di Perizia si riduce a **509.350,00 €**, come di seguito riportato:

$$V_{MLA} = 515.950,00 - 6.600,00 \text{ €} = \mathbf{509.350,00 \text{ €}}$$

A questo punto occorre tenere in debita considerazione che sull'immobile grava un vincolo di destinazione ex **Art. 2645-ter del Codice Civile** che l'Esecutato ha apposto a favore della sorella, e cioè la [REDACTED], avente una durata pari all'esistenza di quest'ultima.

Ciò posto, dal punto di vista estimativo, la predetta problematica può essere valutata alla stessa stregua della determinazione del valore dell'usufrutto rispetto a quello della nuda proprietà, per cui, considerato che la [REDACTED] è nata il [REDACTED], e cioè che all'attualità ha **62 anni** il valore dell'usufrutto viene calcolato con l'applicazione dei coefficienti della tabella seguente:

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%			
ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE NUDA PROPRIETA' %
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
<b>DA 61 - 63 ANNI</b>	<b>22</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90

- tabella coefficienti di calcolo dell'usufrutto -



In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia risulta pari al valore della **nuda proprietà** determinato mediante applicazione del coefficiente del **45%** al valore complessivo della villa, come di seguito riportato:

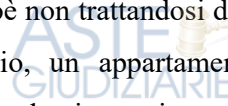


$$V_{NP} = 509.350,00 \text{ €} \times (45/100) = 229.207,50 \text{ €}$$



\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**, essendo l'immobile oggetto di Perizia una villa singola edificata su lotto libero, e cioè non trattandosi di un immobile soggetto alla **"comunione"** con soggetti terzi quale, ad esempio, un appartamento sito all'interno di un condominio, oltre a quanto riportato nei paragrafi precedenti non vi sono altre informazioni utili per gli acquirenti, per cui si procede con l'esposizione delle proprie conclusioni.



**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
**V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA**  
**Tel. e Fax 071/201277**  
**Mobile 380/3044880**  
**E mail : danilo\_codovilli@yahoo.it**  
**danilo.codovilli@ingpec.eu**



**6. CONCLUSIONI**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**, sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi e con riferimento ai conteggi riportati nella presente **Relazione Tecnica**, è pervenuto, operando con scienza e coscienza, alla determinazione del **più probabile Valore di Mercato** del **Lotto A** nell'importo complessivo pari a **229.207,50 €**, per tutta una serie di motivazioni argomentate nei paragrafi precedenti, a cui si rimanda *in toto*.

A tal riguardo, lo scrivente **C.T.U.** precisa, a favore di chiarezza, che nell'importo di cui sopra non sono compresi gli oneri per il ritiro delle Concessioni Edilizie in Sanatoria, i quali saranno conteggiati dal Comune di Falconara M.ma (AN) al momento della richiesta.

Con le suddette conclusioni, il sottoscritto **Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** pone termine al proprio mandato, restando a disposizione per eventuali osservazioni e/o chiarimenti.



\*\*\*\*\*



*Tanto il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** ha ritenuto di sottoporre all'attenzione dell'**Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Giuliana FILIPPELLO** della **Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona**, in ossequio all'incarico ricevuto.*



Ancona, li **14.03.2026**

**IL TECNICO INCARICATO**

**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**



Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
 A 2704  
 Ingegneria civile e ambientale,  
 Industriale e dell'informazione



**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**  
 V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA  
 Tel. e Fax 071/201277  
 Mobile 380/3044880  
 E mail : danilo\_codovilli@yahoo.it  
 danilo\_codovilli@ingpec.eu



# I N D I C E

1. PREMESSA ..... Pag. 1

## 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

OGGETTO DI PERIZIA ..... Pag. 8

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA “ 9

4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI, DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DIFFORMITA' RILEVATE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE ..... “ 12

4.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI ..... “ 12

4.2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI ..... “ 13

4.3. DIFFORMITA' RILEVATE RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE AGLI ATTI ..... “ 14

4.4. RIPRISTINO CONGRUITA' TRA STATO AUTORIZZATO E QUANTO RICONTRATO DURANTE IL SOPRALLUOGO ..... “ 15

5. STIMA DEGLI IMMOBILI ..... “ 16

5.1. VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO A ..... “ 17

6. CONCLUSIONI ..... “ 20

