

Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. n. 110/2025)

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE

Ancona lì 24 Novembre 2025

L' ESPERTO

ARCH. MAURO CIONCO



Su incarico del Tribunale di Ancona del 18/07/2025 il sott. Arch. Mauro Cionco c.f. CNCMRA70S25F454L, nato a Montecassiano (MC) il 25/11/1970, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n. 1023, certificatore APE Regione Marche n. 4823, in qualità di ESPERTO ex art. 568 c.p.c. della procedura esecutiva 110/2025 redige la presente perizia tecnica volta a rispondere ai quesiti posti e di seguito riportati:

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:**

1 a. 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'Agenzia 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:

2 a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle 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.

2 b. 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.

2 c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

2 d. 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).

2 e. 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.

2 f. 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 conseguenziali provvedimenti urgenti).

2 g. 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:

2 g1. 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.);

2 g2 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

2 g3 Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

➤ Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2 i)

➤ Difformità Catastali

➤ l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h. 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.

2 i. 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 procedente 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 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;

2 l. 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;

2 m. 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 della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2 n. 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 addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 o. 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).

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. Invià copia della perizia priva degli allegati ai creditori precedenti 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. ACQUISISCA 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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Inviare comunicazioni scritte con raccomandata r/r al debitore al creditore procedente (si veda allegato n. 1, raccomandate e ricevute di ritorno firmate).

L'accesso all'immobile è stato effettuato il 26 Agosto 2025 in presenza di ***** e del custode giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 1a

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Corinaldo (AN) e consiste in:

- **APPARTAMENTO** sito in Corinaldo, Via G. Matteotti n. 5 al Piano 1-2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo Rendita: Euro 453,19, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 11.

- **GARAGE** sito in Corinaldo, Via G. Matteotti n. 5 al Piano T, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo, Rendita: Euro 212,57, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 147 mq, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 9.

RISPOSTA AL QUESITO 2

Si ritiene opportuno individuare i seguenti lotti:

LOTTO 1

- **APPARTAMENTO** sito in Via G. Matteotti n. 5 al Piano 1-2, distinto al Catasto

Fabbricati del Comune di Corinaldo Rendita: Euro 453,19, Categoria A/2,

Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 11. L'accesso

avviene dalla pubblica via e tramite il sub 7 corte e scala dal PT al P2, bene

comune a tutti i subalterni, come da elaborato planimetrico ed elenco dei

subalterni presenti al catasto, allegato 3 (catastali)

I confini sono i seguenti:

- nord: subalterni 7 e ■
- sud: subalterno 7
- est: subalterno 7
- ovest: subalterno 7

LOTTO 2

- **GARAGE** sito in Corinaldo, Via G. Matteotti n. 5 al Piano T, distinto al Catasto

Fabbricati del Comune di Corinaldo, Rendita: Euro 212,57, Categoria C/6,

Classe 8, Consistenza 147 mq, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 9. L'accesso

avviene dalla pubblica via e tramite il sub 7 corte e scala dal PT al P2, bene

comune a tutti i subalterni, come da elaborato planimetrico ed elenco dei

subalterni presenti al catasto, allegato 3 (catastali)

I confini sono i seguenti:

- nord: subalterni 7

- sud: subalterno 7

- est: subalterno 7

- ovest: subalterno 7

Le operazioni peritali, sono state condotte attraverso:

- Acquisizione di visure catastali e planimetria catastale tramite il servizio telematico per professionisti Sister in data 27/07/2025.

- Redazione e invio di due raccomandate con avviso di ritorno per l'inizio delle operazioni peritali a creditore procedente ed esecutato, (allegato 1-2)

- Richiesta accesso atti presso la Regione Marche per ottenere eventuale copia dell'Ape.

- Sopralluogo presso l'immobile il 26/08/2025 (come da verbale di sopralluogo del custode giudiziario Avv. Paolo Angelucci).

- Accesso agli atti al Comune di Corinaldo per visionare e richiedere copia dei permessi edilizi con uscita di tre ore circa in data 16/09/2025.

Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. n. 110/2025)

promossa da

[REDACTED]

contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE LOTTO 1

Ancona li 24 Novembre 2025

L' ESPERTO

ARCH. MAURO CIONCO



Mauro Cionco

Il lotto 1 è costituito da appartamento sito in Corinaldo, Via G. Matteotti n. 5 al Piano 1-2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo Rendita: Euro 453,19, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 11.

Composizione (come da planimetria catastale): al piano primo ingresso, cucina con retro, soggiorno, corridoio, tre camere, bagno con anti-bagno, due balconi, al piano secondo soffitta allo stato grezzo.

I confini sono i seguenti:

- nord: subalterni 7 e ■
- sud: subalterno 7
- est: subalterno 7
- ovest: subalterno 7

RISPOSTA AL QUESITO 2b

Il lotto in questione è inserito in un fabbricato residenziale condominiale di tre piani fuori-terra, la struttura portante è in cemento armato e tamponamenti in laterizio, la copertura è a falde in latero-cemento, infissi esterni in alluminio con serrandine avvolgibili, finitura esterna in tinteggiatura. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti in cucina e in bagno sono di piastrelle di ceramica, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria avvengono tramite caldaia murale posta in soffitta.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sono originali del 1975 circa.

Altezza interna 3,00 ml.

L'ubicazione economica è buona, la zona è dotata di tutti i principali servizi per la residenza a breve distanza, la presenza di parcheggi pubblici è discreta, le fermate degli autobus extraurbani sono a breve distanza.

Nei muri divisorii del corridoio sono presenti fessurazioni dovute probabilmente a una flessione/abbassamento del solaio con ampia luce di 6,00 ml, dovuto al tempo (50 anni circa), e/o alla rimozione (senza autorizzazione comunale), di muri divisorii nel sottostante garage (lotto 2), e/o all'ammaloramento di una trave in cemento armato in un punto dove sono scoperti alcuni ferri di armatura (in foto allegato 9), per il consolidamento del solaio e della trave si può prevedere una verifica strutturale fatta da un tecnico ingegnere o architetto, un intervento consolidante con la tecnica e materiali più idonei, per un costo complessivo stimabile in circa 10.000,00 euro, da dividersi, salvo accordi diversi, al 50% a carico dell'appartamento al piano primo (lotto 1), e il restante 50% a carico del garage al piano terra (lotto 2).

RISPOSTA AL QUESITO 2c

Dotazioni condominiali: il sub. 7 è parte condominiale, ossia corte e scala dal piano terra al piano secondo.

RISPOSTA AL QUESITO 2d

Non risultano difformità catastali rispetto all'ultima planimetria depositata al catasto e che è stata scaricata

RISPOSTA AL QUESITO 2e

L'immobile al sopralluogo risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

RISPOSTA AL QUESITO 2f

Relativamente a tale immobile non si ravvisa ipotesi di occupazione anomala;

RISPOSTA AL QUESITO 2g**2G1 vincoli a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali

Non risultano oneri, vincoli e domande giudiziali come da relazione notarile in atti.

2G2

I vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come da relazione notarile in atti, sono:

A)-Ipoteca volontaria di Euro 309.874,12= iscritta in data 25/09/1998 al n. 3061 R.P.

- iscritta in rettifica in data 23/09/2016 al n. 2891 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di ***** – in forza di contratto di mutuo

di Euro 154.937,06= a rogito Notaio Stefano Sabatini di Ancona in data 24/09/1998, rep.n. 25615 – annotata in data 30/09/2016 al n. 2472 R.P. di modifica della durata di ammortamento del mutuo in forza di atto a rogito Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo in data 27/09/2016, rep.n. 13709/6232

B)-Ipoteca volontaria di Euro 309.874,13= iscritta in data 10/04/2020 al n. 824 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di ***** – in forza del sopra citato contratto di mutuo a rogito Notaio Stefano Sabatini di Ancona in data 24/09/1998, rep.n. 25615 - gravante la porzione di fabbricato sopra descritta

C)-Ipoteca volontaria di Euro 440.000,00= iscritta in data 14/05/2005 al n. 2955 R.P. e iscritta in rinnovazione in data 20/03/2025 al n. 918 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di *****- in forza di contratto di mutuo di Euro 220.000,00= a rogito Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo in data 11/05/2005, rep.n. 7831 – gravante anche maggiore consistenza

D)-Ipoteca giudiziale di Euro 110.000,00= iscritta in data 10/12/2024 al n. 3904 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di ***** – in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 3/12/2024, rep.n. 1053/2024 – per sorte debito di Euro 88.700,85=

E)-Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/05/2025 al n. 8048 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED] di *****.

I costi necessari alla cancellazione sono:

- Spese cancellazione ipoteca volontaria 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro, oltre tassa ipotecaria 35 € e bollo di 59 €.
- Spese cancellazione ipoteca giudiziale 94 € per oneri di cancelleria, oltre lo 0,5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale.
- Spese cancellazione pignoramento 294,00 €.

2g3

L'appartamento e soffitta corrispondono ai permessi edilizi presenti in Comune e forniti con accesso agli atti (allegato 6), pertanto non sono necessari costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Come comunicato da ****, non risulta costituito il condominio con le relative quote millesimali.

Precedenti proprietari nel ventennio:

a)-alla data del 1 gennaio 2005 l'intero fabbricato di cui è parte la porzione sopra descritta risultava di piena ed esclusiva proprietà dei Signori *****(per la quota di proprietà indivisa di 3/9) – **** (per la quota di proprietà indivisa di 2/9 ciascuno) per diritto di successione legittima in morte del coniuge e genitore **** deceduto in data 21/03/1982 – denuncia di successione num. 86 – vol. 242 registrata a Senigallia trascritta in data 5/07/1982 al n. 5513 R.P. - cui è seguita la accettazione tacita della eredità trascritta in data 29/09/2016 al n. 12288 R.P. a favore di tutti i figli eredi viventi.

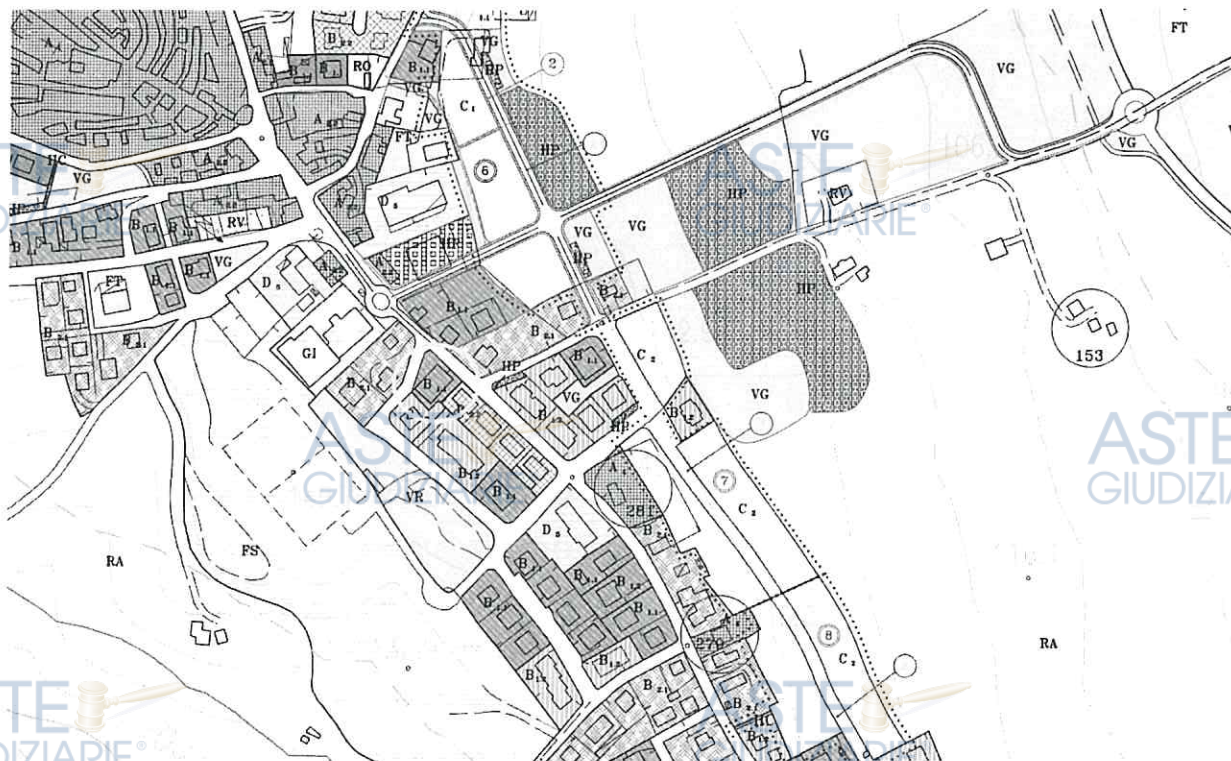
b)-per diritto di successione legittima in morte di **** apertasi in data 25/01/2016 – denuncia di successione num. 409 – vol. 9990/16 registrata a Senigallia – trascritta in data 23/08/2016 al n. 10905 R.P. - accettazione tacita della eredità trascritta in data 29/09/2016 al n. 12289 R.P. a favore di tutti gli eredi – la quota di proprietà indivisa di tre noni già di spettanza della defunta è devoluta ai figli ****, in pari diritti tra loro

c)-con atto di divisione a rogito Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo in data 27/09/2016, rep.n. 13711/6234 – trascritto in data 29/09/2016 al n. 12290 R.P. la porzione del fabbricato sopra descritta è stata assegnata in proprietà esclusiva all'erede **** (divisione con conguaglio a carico di **** - coniugato in regime di separazione dei beni – ed a favore di ****, conguaglio interamente pagato e quietanzato in atto).

2i conformità urbanistica

Immobile inserito nel PRG del Comune di Corinaldo come edificio in zona B 1-1, zone sature consolidate, art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione

Si riporta di seguito la zonizzazione della tavola di PRG, il fabbricato in oggetto è cerchiato giallo.



Elenco delle pratiche edilizie del fabbricato di cui fa parte il lotto fornite dal Comune a seguito di formale accesso agli atti amministrativi (allegato 6, urbanistica).

- licenza edilizia n. 776 rilasciata dal Sindaco del Comune di Corinaldo in data 14 agosto 1972;
- dichiarazione di abitabilità del 24 ottobre 1975, protocollo n. 4149, pratica n. 776;
- concessione edilizia in sanatoria n. 317, pratica sanatoria edilizia n. 616 del 31 gennaio 1990 per la creazione di un bagno;

- concessione edilizia in sanatoria n. 387, pratica sanatoria edilizia n. 402 del 17 aprile 1990 per cambio destinazione di parte del piano terra e parte del sottotetto;
- i lavori di costruzione di un muro di contenimento sono stati eseguiti in forza dell'autorizzazione per l'esecuzione di opere minori n. 1062 - pratica n. 3962, del 16 luglio 1991;

2l Agibilità

Dichiarazione di abitabilità del 24 ottobre 1975, protocollo n. 4149, pratica n. 776, (allegato 6 urbanistica).

2m

È prevista la certificazione energetica, lo scrivente ha fatto accesso agli atti presso la Regione Marche per richiedere copia dell'eventuale APE e ha ricevuto copia dell'attestato.

L'appartamento è in classe energetica F, EPgl 253,1 kwh/mq anno, **scadenza APE 21/09/2026.**

APE allegato n. 4.

2 n Stima

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato è per confronto diretto, ossia basato sulla quotazione OMI e lo studio del mercato immobiliare locale con l'uso di comparabili simili in zona e recenti di annunci di agenzie immobiliari.

Le superfici vengono calcolate con il metodo convenzionale più usato della superficie catastale di cui al D.P.R. 138/98, (la superficie catastale presente nelle visure catastali).

Tabella OMI:

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: CORINALDO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1050	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	820	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	330	410	L	1,8	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	890	1300	L	3	4,3	L

Media OMI abitazioni civili tra minimo e massimo = 925 €/mq.

Comparabile n. 1 (allegato 5)

Casa in vendita in viale Dante di 568,00 mq, prezzo richiesto 550.000,00 €.

Valori comparabile 1: sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) =
 $550.000 - 55.000 = 495.000$ €, $495.000/568 = 871$ €/mq

Comparabile n. 2 (allegato 5)

Casa in vendita loc. Borgo di Sopra n. 50 di 280,00 mq, prezzo richiesto 300.000,00 €.

Valori comparabile 2: sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) =
 $300.000 - 30.000 = 270.000,00 \text{ €}$, $270.000/280 = 964 \text{ €/mq}$;

Media tra OMI e comparabili commerciali = $925 + 871 + 964 / 3 = 920,00 \text{ €/mq}$.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile arrotondato a **900,00 €/mq**, in considerazione delle condizioni degli impianti originali dell'epoca di costruzione.

Superficie catastale appartamento 176.00 mq, compresi i muri perimetrali esterni, la soffitta al 25% sopra 1,5 m di altezza, i balconi nelle percentuali del calcolo della superficie catastale (30% fino a 25 mq, oltre 10%)

Superficie commerciale = **176.00 mq**

Stima immobiliare lotto 1 = mq 176.00 x 900,00 €/mq = **158.400,00 €**

Decurtazione per costi di consolidamento del solaio tra piano terra (lotto 2 e piano primo lotto 1), pari a $158.400,00 - 5.000,00 = 153.400,00 \text{ €}$

Valore d'asta del lotto 1 = **153.400,00 €**

2 o quota indivisa

La vendita avviene a corpo e non a misura e comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Ancona li 24 Novembre 2025

**ALLEGATI**

- 1-2 raccomandate di inizio operazioni peritali
- 3 visure e planimetrie catastali
- 4 APE
- 5 annunci comparabili n. 1 e 2
- 6 documentazione urbanistica, permessi edilizi, abitabilità
- 7 spese documentate (diritti accesso agli atti, raccomandate)
- 8 atto di provenienza dell'immobile
- 9 fotografie

Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. n. 110/2025)

promossa da

[REDACTED]

contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE

Ancona lì 24 Novembre 2025

L' ESPERTO

ARCH. MAURO CIONCO



Mauro Cionco

Su incarico del Tribunale di Ancona del 18/07/2025 il sott. Arch. Mauro Cionco c.f. CNCMRA70S25F454L, nato a Montecassiano (MC) il 25/11/1970, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n. 1023, certificatore APE Regione Marche n. 4823, in qualità di ESPERTO ex art. 568 c.p.c. della procedura esecutiva 110/2025 redige la presente perizia tecnica volta a rispondere ai quesiti posti e di seguito riportati:

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:

1 a. 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'Agenzia 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:

2 a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle 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.

2 b. 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.

2 c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

2 d. 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).

2 e. 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.

2 f. 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 conseguenziali provvedimenti urgenti).

2 g. 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:

2 g1. 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.);

2 g2 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

2 g3 Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

➤ Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2 i)

➤ Difformità Catastali

➤ l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h. 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.

2 i. 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 procedente 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 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;

2 l. 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;

2 m. 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 della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2 n. 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 addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 o. 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).

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. Invià 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. ACQUISISCA 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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Inviare comunicazioni scritte con raccomandata r/r al debitore al creditore procedente (si veda allegato n. 1, raccomandate e ricevute di ritorno firmate).

L'accesso all'immobile è stato effettuato il 26 Agosto 2025 in presenza di ***** e del custode giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 1a

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Corinaldo (AN) e consiste in:

- **APPARTAMENTO** sito in Corinaldo, Via G. Matteotti n. 5 al Piano 1-2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo Rendita: Euro 453,19, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 11.

- **GARAGE** sito in Corinaldo, Via G. Matteotti n. 5 al Piano T, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo, Rendita: Euro 212,57, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 147 mq, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 9.

RISPOSTA AL QUESITO 2

Si ritiene opportuno individuare i seguenti lotti:

LOTTO 1

- **APPARTAMENTO** sito in Via G. Matteotti n. 5 al Piano 1-2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo, rendita: € 453,19, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 11. L'accesso avviene dalla pubblica via e tramite il sub 7 corte e scala dal PT al P2, bene comune a tutti i subalterni, come da elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni presenti al catasto, allegato 3 (catastali).

I confini sono i seguenti:

- nord: subalterni 7 e ■
- sud: subalterno 7
- est: subalterno 7
- ovest: subalterno 7

LOTTO 2

- **GARAGE** sito in Corinaldo, Via G. Matteotti n. 5 al Piano T, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo, Rendita: Euro 212,57, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 147 mq, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 9. L'accesso avviene dalla pubblica via e tramite il sub 7 corte e scala dal PT al P2, bene comune a tutti i subalterni, come da elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni presenti al catasto, allegato 3 (catastali)

I confini sono i seguenti:

- nord: subalterni 7 e ■

- sud: subalterno 7

- est: subalterno 7

- ovest: subalterno 7

Le operazioni peritali, sono state condotte attraverso:

- Acquisizione di visure catastali e planimetrie catastali tramite il servizio telematico per professionisti Sister in data 27/07/2025.

- Redazione e invio di due raccomandate con avviso di ritorno per l'inizio delle operazioni peritali a creditore procedente ed esecutato, (allegato 1-2)

- Sopralluogo presso l'immobile il 26/08/2025 (come da verbale di sopralluogo del custode giudiziario Avv. Paolo Angelucci).

- Accesso agli atti al Comune di Corinaldo per visionare e richiedere copia dei permessi edilizi con uscita di tre ore circa in data 16/09/2025.

Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R.G. Es. n. 110/2025)

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE LOTTO 2

Ancona lì 24 Novembre 2025

L' ESPERTO

ARCH. MAURO CIONCO



[Handwritten signature]

RISPOSTA AL QUESITO 2 a

Il lotto 2 è costituito da **GARAGE** sito in Corinaldo (AN), Via G. Matteotti n. 5 al Piano Terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo, Rendita: Euro 212,57, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 147 mq, Foglio 29 Particella 297 Subalterno 9, con difformità urbanistiche, catastali e costi di sanatoria.

L'accesso avviene dalla pubblica via e tramite il sub 7 corte e scala dal PT al P2, bene comune a tutti i subalterni, come da elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni presenti al catasto, allegato 3 (catastali).

Composizione: ampio locale garage con due accessi dalla corte, wc, due ripostigli, porta di collegamento con il vano scala interno.

I confini sono i seguenti:

- nord: subalterni 7 e ■
- sud: subalterno 7
- est: subalterno 7
- ovest: subalterno 7

RISPOSTA AL QUESITO 2 b

Il lotto in questione è inserito in un fabbricato residenziale condominiale di tre piani fuori-terra, la struttura portante è in cemento armato e tamponamenti in laterizio, la copertura è a falde in latero-cemento, infissi esterni in metallo, finitura esterna in

tinteggiatura. I pavimenti sono in cemento di tipo industriale, i rivestimenti in bagno sono di piastrelle di ceramica.

I muri perimetrali di tamponamento e il solaio sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte al grezzo.

Gli impianti elettrico e idrico sono originali del 1975 circa e in comune con l'appartamento al piano primo (lotto 1). Altezza interna 4,20 ml.

L'ubicazione economica è buona, la zona è dotata di tutti i principali servizi per la residenza a breve distanza, la presenza di parcheggi pubblici è discreta, le fermate degli autobus extraurbani sono a breve distanza.

Nei muri divisorii del corridoio dell'appartamento soprastante (lotto 1), sono presenti fessurazioni dovute probabilmente a una flessione/abbassamento del solaio con ampia luce di 6,00 ml, dovuto al tempo (50 anni circa), e/o alla rimozione (senza autorizzazione comunale), di alcuni muri divisorii del garage, e/o all'ammaloramento di una trave in cemento armato in un punto dove sono scoperti alcuni ferri di armatura (in foto allegato 9), per il consolidamento del solaio e della trave si può prevedere una verifica strutturale fatta da un tecnico ingegnere o architetto, un intervento consolidante con la tecnica e materiali più idonei, permessi edilizi, per un costo complessivo stimabile in circa 10.000,00 euro, da dividersi, salvo accordi diversi, al 50% a carico dell'appartamento al piano primo (lotto 1), e il restante 50% a carico del garage al piano terra (lotto 2).

RISPOSTA AL QUESITO 2 c

Dotazioni condominiali: il sub. 7 è parte condominiale, corte e scala dal piano terra al piano secondo.

RISPOSTA AL QUESITO 2 d

Risultano difformità catastali rispetto all'ultima planimetria depositata al catasto ossia eliminazione muri divisorii interni che dividevano i locali ripostiglio, ricovero attrezzi e ufficio dal locale garage riportati nella planimetria catastale. I costi di sanatoria vengono trattati al punto 2g3.

RISPOSTA AL QUESITO 2 e

L'immobile al sopralluogo risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

RISPOSTA AL QUESITO 2 f

Relativamente a tale immobile non si ravvisa ipotesi di occupazione anomala;

RISPOSTA AL QUESITO 2g

2 g1 vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Non risultano oneri, vincoli e domande giudiziali come da relazione notarile in atti.

2 g2

I vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come da relazione notarile in atti, sono:

A)-Ipoteca volontaria di Euro 309.874,12= iscritta in data 25/09/1998 al n. 3061 R.P.

- iscritta in rettifica in data 23/09/2016 al n. 2891 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] ed a carico di *****— in forza di contratto di mutuo di Euro 154.937,06= a rogito Notaio Stefano Sabatini di

Ancona in data 24/09/1998, rep.n. 25615 – annotata in data 30/09/2016 al n. 2472 R.P. di modifica della durata di ammortamento del mutuo in forza di atto a rogito Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo in data 27/09/2016, rep.n. 13709/6232

B)-Ipoteca volontaria di Euro 309.874,13= iscritta in data 10/04/2020 al n. 824 R.P. a favore dell' [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di ***** – in forza del sopra citato contratto di mutuo a rogito Notaio Stefano Sabatini di Ancona in data 24/09/1998, rep.n. 25615 - gravante la porzione di fabbricato sopra descritta

C)-Ipoteca volontaria di Euro 440.000,00= iscritta in data 14/05/2005 al n. 2955 R.P. e iscritta in rinnovazione in data 20/03/2025 al n. 918 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di ***** – in forza di contratto di mutuo di Euro 220.000,00= a rogito Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo in data 11/05/2005, rep.n. 7831 – gravante anche maggiore consistenza

D)-Ipoteca giudiziale di Euro 110.000,00= iscritta in data 10/12/2024 al n. 3904 R.P. a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di ***** – in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 3/12/2024, rep.n. 1053/2024 – per sorte debito di Euro 88.700,85.

E)-Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/05/2025 al n. 8048 R.P. a favore della [REDACTED] a

[REDACTED] ed a carico di *****.

I costi necessari alla cancellazione sono:

- Spese cancellazione ipoteca volontaria 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro, oltre tassa ipotecaria 35 € e bollo di 59 €.
- Spese cancellazione ipoteca giudiziale 94 € per oneri di cancelleria, oltre lo 0,5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale.

2 g3

A carico dell'acquirente restano costi di sanatoria urbanistica 3.000 €, nuova planimetria catastale 500 €, pratica per agibilità 1000 €, messa a norma impianti (necessaria per la nuova agibilità), 1000 € circa presumibili, totale 5.500 €. Per la dichiarazione di agibilità diventa necessario l'intervento di consolidamento al solaio/trave dal costo presunto di 5.000 €, pertanto costi totali 10.500 €.

2 h altre informazioni per l'acquirente

Come comunicato da ***** al sopralluogo, non risulta costituito il condominio con le relative quote millesimali.

Precedenti proprietari nel ventennio:

a)-alla data del 1 gennaio 2005 l'intero fabbricato di cui è parte la porzione sopra descritta risultava di piena ed esclusiva proprietà dei Signori *** (per la quota di proprietà indivisa di 3/9) – *** (per la quota di proprietà indivisa di 2/9 ciascuno) per diritto di successione legittima in morte del coniuge e genitore *** deceduto in data 21/03/1982 – denuncia di successione num. 86 – vol. 242 registrata a Senigallia trascritta in data 5/07/1982 al n. 5513 R.P. - cui è seguita la accettazione tacita della eredità trascritta in data 29/09/2016 al n. 12288 R.P. a favore di tutti i figli eredi viventi.

b)-per diritto di successione legittima in morte di *** apertasi in data 25/01/2016 – denuncia di successione num. 409 – vol. 9990/16 registrata a Senigallia – trascritta in data 23/08/2016 al n. 10905 R.P. - accettazione tacita della eredità trascritta in data 29/09/2016 al n. 12289 R.P. a favore di tutti gli eredi – la quota di

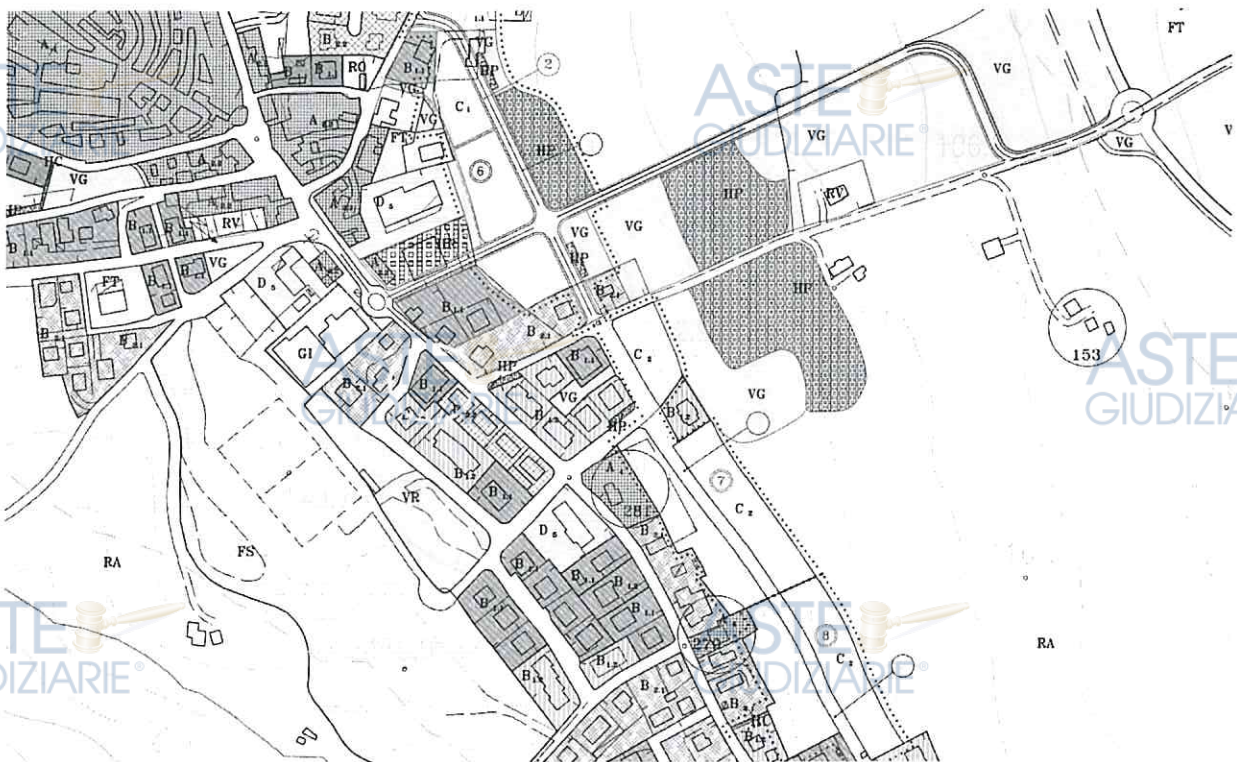
proprietà indivisa di tre noni già di spettanza della defunta è devoluta ai figli ***, in pari diritti tra loro

c)-con atto di divisione a rogito Notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo in data 27/09/2016, rep.n. 13711/6234 – trascritto in data 29/09/2016 al n. 12290 R.P. la porzione del fabbricato sopra descritta è stata assegnata in proprietà esclusiva all'erede *** (divisione con conguaglio a carico di *** - coniugato in regime di separazione dei beni – ed a favore di ***, conguaglio interamente pagato e quietanzato in atto).

2i conformità urbanistica

Immobile inserito nel PRG del Comune di Corinaldo come edificio in zona B 1-1, zone sature consolidate, art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione

Si riporta di seguito la zonizzazione della tavola di PRG, il fabbricato in oggetto è cerchiato giallo.



Elenco delle pratiche edilizie del fabbricato di cui fa parte il lotto fornite dal Comune a seguito di formale accesso agli atti amministrativi (allegati 6A e 6B urbanistica).

- licenza edilizia n. 776 rilasciata dal Sindaco del Comune di Corinaldo in data 14 agosto 1972;
- dichiarazione di abitabilità del 24 ottobre 1975, protocollo n. 4149, pratica n. 776;
- concessione edilizia in sanatoria n. 317, pratica sanatoria edilizia n. 616 del 31 gennaio 1990 per la creazione di un bagno;
- concessione edilizia in sanatoria n. 387, pratica sanatoria edilizia n. 402 del 17 aprile 1990 per cambio destinazione di parte del piano terra e parte del sottotetto;
- i lavori di costruzione di un muro di contenimento sono stati eseguiti in forza dell'autorizzazione per l'esecuzione di opere minori n. 1062 - pratica n. 3962, del 16 luglio 1991.

Sono stati eliminati muri divisorii interni, è stata creata una porta di accesso al ripostiglio lato est, non sono state rinvenute pratiche urbanistiche relative a questi lavori pertanto si considerano privi di autorizzazione e da sanare.

Per la loro sanatoria occorre una CILA in sanatoria, con oblazione di 1.000 € oltre spese tecniche, per un importo presumibile di 3.000 €, nuova planimetria catastale 500 €, pratica per agibilità 1.000 €, messa a norma impianti (necessaria per la nuova agibilità), 1.000 € circa presumibili, totale 5.500 €. Per la dichiarazione di agibilità diventa necessario l'intervento di consolidamento al solaio/trave dal costo presunto di 5.000 € (se partecipato dal proprietario dell'appartamento al piano primo altrimenti il costo è di 10.000 €), pertanto costi totali presumibili 10.500 €.

2l Agibilità

Dichiarazione di abitabilità-agibilità del 24 ottobre 1975, protocollo n. 4149, pratica n. 776 e n. 150 del 17/04/1990, (allegati 6A e 6B urbanistica), da richiedere nuovamente a seguito di sanatoria.

2m

Non è prevista la certificazione energetica per questo tipo di immobile non residenziale.

2 n Stima

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato è per confronto diretto, ossia basato sulla quotazione OMI e lo studio del mercato immobiliare locale con l'uso di comparabili simili in zona e recenti di annunci di agenzie immobiliari.

Si riporta di seguito il calcolo del valore al mq delle abitazioni fatto per il lotto 1 con rapporto del 50% in quanto garage, ossia il garage viene stimato la metà del valore dell'abitazione come da prassi consolidata in estimi.

Le superfici vengono calcolate nella loro consistenza catastale.

Tabella OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: CORINALDO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1050	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	820	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	330	410	L	1,8	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	890	1300	L	3	4,3	L

Media OMI abitazioni civili tra minimo e massimo = 925 €/mq.

Comparabile n. 1 (allegato 5)

Casa in vendita in viale Dante di 568,00 mq, prezzo richiesto 550.000,00 €.

Valori comparabile 1: sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) =
 $550.000 - 55.000 = 495.000$ €, $495.000/568 = 871$ €/mq

Comparabile n. 2 (allegato 5)

Casa in vendita loc. Borgo di Sopra n. 50 di 280,00 mq, prezzo richiesto 300.000,00 €.

Valori comparabile 2: sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) =
 $300.000 - 30.000 = 270.000,00$ €, $270.000/280 = 964$ €/mq;

Media tra OMI e comparabili commerciali = $925 + 871 + 964/3 = 920,00$ €/mq.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile arrotondato a **900,00 €/mq**, in considerazione delle condizioni degli impianti originali dell'epoca di costruzione.

Consistenza catastale garage **147.00 mq**.

Superficie commerciale = **147.00 mq**

Stima immobiliare lotto 2 = mq 147.00 x 450,00 €/mq = **66.150,00 €**

Decurtazione costi di sanatoria obbligatori per legge: 66.150,00 – 10.500,00 = **55.650,00 €**

Valore d'asta del lotto 2 = **55.650,00 €**

2 o quota indivisa

La vendita avviene a corpo e non a misura e comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Ancona lì 24 Novembre 2025



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mauro Cionco'.

- 1-2 raccomandate di inizio operazioni peritali

- 3 visure e planimetrie catastali

- 4 ***

- 5 annunci comparabili n. 1 e 2

- 6 documentazione urbanistica, permessi edilizi, abitabilità

- 7 spese documentate (diritti accesso agli atti, raccomandate)

- 8 atto di provenienza dell'immobile

- 9 fotografie