

**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. 226/2024)

promossa da  
DOVALUE S.P.A.

contro

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE

Ancona lì 24 Gennaio 2025

L' ESPERTO

ARCH. MAURO CIONCO



Su incarico del Tribunale di Ancona del 29/10/2024 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 226/2024 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 precedentemente 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.** 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. 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.



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 25 Novembre 2024 in presenza dell'esecutato e della custode giudiziaria come da verbale del sopralluogo (allegato n. 2).

#### RISPOSTA AL QUESITO 1a

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

- **APPARTAMENTO** sito in Via Lamaticci n. 12, al Piano Terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona Foglio 36, particella 134, sub. 16, cat. A3 classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale 52 mq, rendita 299,55 €;

#### RISPOSTA AL QUESITO 2

Si ritiene opportuno individuare il seguente lotto unico:

#### LOTTO UNICO

- **APPARTAMENTO** al Piano Terra sito in Ancona, Via Lamaticci n. 12, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona Foglio 36, particella 134, sub. 16, cat. A3 classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale 52 mq, rendita 299,55 €; con difformità urbanistiche, catastali e impianti privi di dichiarazioni di conformità; l'accesso avviene dalla pubblica via e tramite il vano scala comune al piano terra.

I confini sono i seguenti:



- nord: traversa di Via Lamaticci

- sud: altra unità immobiliare

- est: atrio comune

- ovest: Via Lamaticci

Il condominio di cui fa parte non ha un elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni dove sarebbero rappresentati anche i beni comuni.

E' bene comune l'atrio comune, come indicato in planimetria catastale.

Le operazioni peritali, sono state condotte attraverso:

- Acquisizione di visure catastali e planimetria catastale tramite il servizio telematico per professionisti Sister in data 04/11/2024 e 15/11/2024.

- Redazione e invio di tre raccomandate con avviso di ritorno per l'inizio delle operazioni peritali.

- Richiesta accesso atti presso la Regione Marche per ottenere eventuale copia dell'Ape del 05/11/2024.

- Primo sopralluogo esterno nell'immobile il 22/11/2024 per verificare il tipo di serratura del portoncino di ingresso come richiesto dalla custode giudiziaria e dal fabbro che doveva intervenire al sopralluogo del 25/11/2024.

- Secondo sopralluogo presso l'immobile il 25/11/2024 in presenza di \*\*\*\*\* e dalla custode Avvocata Maria Paola Giannotti (allegato 2, verbale di sopralluogo).



- Richiesta copia atto di provenienza Notaio Stacco del 2004 all'Archivio Notarile di Ancona, n. 549, con bonifico di 39,00 euro del 26/11/2024
- Richiesta di accesso agli atti al Comune di Ancona con compilazione online al portale SUE per richiedere copia dei permessi edilizi, pagamento di Pago Pa di 50,00 € diritti segreteria, in data 09/12/2024.
- Richiesta del 11/12/2024 alla ditta TECNOCALDO S.R.L. di cui risulta un adesivo sulla caldaia, per ottenere eventuale copia del libretto impianto, non fornito perchè non lo avevano.
- Richiesta del 20/12/2024 al CURMIT per ottenere eventuale copia del libretto impianto, (ma comunicato che il libretto non è presente).
- Accesso agli atti al Comune di Ancona per visionare e richiedere copia dei permessi edilizi con visita in Comune in data 30/12/2024.
- Richiesta telefonica ad Ancona Servizi di dati relativi all'impianto termico, PDR gas, riferimenti dell'anno di installazione, in data 02/01/2025.
- Richiesta, come indicato da Ancona Servizi dell'obbligo di compilazione del libretto impianto, alla ditta **TERMOCINQUE - PANZINI S.r.l.**, di compilare il libretto impianto presso il Curmit, in data 08/01/2025.
- Terzo sopralluogo presso l'immobile il 10/01/2025 in presenza dalla custode Avvocata Maria Paola Giannotti per recuperare il modello e la matricola della caldaia come richiesto dalla ditta Panzini per redigere il libretto impianto necessario per depositare l'APE.
- Compilazione del modello A17 per la dichiarazione di impianto disattivato da inoltrare a Ancona Servizi in data 15/01/2025.





- Redazione e deposito dell'APE in data 21/01/2025, in quanto l'immobile ne risultava sprovvisto;



**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. 226/2024)

promossa da

DOVALUE S.P.A.

contro

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE  
LOTTO UNICO

Ancona li 24 Gennaio 2025

L' ESPERTO

ARCH. MAURO CIONCO



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



**RISPOSTA AL QUESITO 2a**

Il lotto è composto da un unico bene ossia appartamento al Piano Terra sito in Ancona, Via Lamaticci n. 12, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona Foglio 36, particella 134, sub. 16, cat. A3 classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale 52 mq, rendita 299,55 €, con difformità urbanistiche, catastali e impianti privi di dichiarazioni di conformità; l'accesso avviene dalla pubblica via e tramite il vano scala comune al piano terra.

**I confini sono i seguenti:**

- nord: traversa di Via Lamaticci
- sud: altra unità immobiliare
- est: atrio comune
- ovest: Via Lamaticci

**RISPOSTA AL QUESITO 2b**

Il lotto in questione è inserito in un fabbricato condominiale residenziale di sei piani, cinque fuori terra e uno semi-interrato, la struttura portante è mista in muratura e cemento armato, la copertura è piana a terrazza, infissi esterni con serrandine avvolgibili, finitura esterna in tinteggiatura rinnovata nel 2013.

L'appartamento in questione è posto al piano terra ed è composto da ingresso-disimpegno, cucina, due stanze, bagno.

Il portoncino di ingresso è un portone in legno da caposcala colore marrone scuro non blindato, le porte interne sono in legno alcune vetrate, le finestre sono in legno con vetro singolo, eccetto quella della cucina che è in alluminio con vetrocamera, i



pavimenti sono in gres, i rivestimenti in cucina e in bagno sono di piastrelle di ceramica, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria avvengono tramite caldaia murale SAUNIER DUVAL modello THEMACLASSIC F24E, matricola n. 0300318679, posta in cucina con scarico in canna fumaria interna e radiatori nelle stanze, presenza di impianto del gas per uso cucina, piano cottura non presente, impianto elettrico sottotraccia, alcune prese e punti luce sono aperte con fili scoperti. Le tinteggiature sono in parte ammalorate e da rifare.

Presenza di filature e fessurazioni da eventi sismici in corrispondenza di incroci tra pareti verticali e pilastri e pareti verticali e travi orizzontali.

A proposito dell'impianto di riscaldamento si rileva che l'esecutato proprietario dell'appartamento dichiara che la caldaia è rotta, inoltre si rileva che le forniture di acqua, energia elettrica e gas sono chiuse da circa 5 anni, (dichiarazione in allegato n. 2), da un esame visivo e ricerca storica del modello la caldaia con scarico in canna fumaria condominiale, dovrebbe essere stata installata nel 1997 circa, mentre risulta già un altro scarico a parete esterna per cui un'altra caldaia e l'impianto dei termosifoni potrebbero essere anteriori al 1997.

Non sono state fornite e reperibili la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, idrico e dell'impianto termo-sanitario, pertanto gli impianti non si possono considerare regolari e quindi occorre rifare le DI.RI. (dichiarazioni di rispondenza).

L'impianto di riscaldamento è stato registrato al catasto degli impianti energetici (CURMIT), come richiesto dalla normativa vigente e da Ancona Servizi per poter depositare l'APE, risulta attualmente disattivato (in quanto con forniture chiuse).

Al momento del passaggio di proprietà e di consegna dell'immobile andrà fatta la voltura del responsabile dell'impianto di riscaldamento da parte del nuovo responsabile con modello allegato n. 17 (disponibile presso anche Ancona Servizi e CURMIT).

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, non è recente secondo una stima a vista, il contatore è interno nell'ingresso, ci sono dei fili esposti per punti luce mancanti e delle prese esterne alle scatole, lo stato di manutenzione generale è mediocre.

Non è stata fornita e reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Superficie lorda appartamento 53,92 mq, compresi i muri perimetrali esterni; superficie utile 49,41 mq (esclusi i muri perimetrali esterni e compresi i muri e interni).

Altezza interna 3,00 ml.

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

#### **RISPOSTA AL QUESITO 2c**

Dotazioni condominiali: non sono individuabili beni comuni in quando non risulta al Catasto l'elaborato planimetrico dove sono elencati tutti i subalterni compresi i beni comuni non censibili (BCNC), risulta comune l'atrio comune al piano terra che funge da ingresso condominiale disegnato nella planimetria catastale dell'appartamento, il contatore dell'energia elettrica è interno nell'ingresso, il contatore del gas è interno in cucina.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 2d**

Risulta una difformità catastale (di minime dimensioni), per la canna fumaria condominiale presente nell'angolo della cucina lato scala condominiale di dimensioni 54 x 41 cm circa, non riportata in planimetria, occorre fare una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica costo presumibile stimato 500,00 euro

**RISPOSTA AL QUESITO 2e**

L'immobile al sopralluogo risulta libero da persone, è presente della mobilia smontata come si può vedere nelle foto allegate alla presente (allegato n. 9).

**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 sono:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

I costi necessari alla cancellazione sono:

- Spese cancellazione ipoteca volontaria 450 € 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 €.



Risultano difformità urbanistiche relative all'abitabilità si rimanda seguente punto 2i dove si svolge la trattazione completa.

Risulta una di difformità urbanistica (di minime dimensioni), per la canna fumaria condominiale presente nell'angolo della cucina lato scala condominiale di dimensioni 54 x 41 cm circa, non riportata in planimetria, occorre fare una CILA in Sanatoria costo sanzione 1.000,00 euro, costo tecnico e diritti di segreteria stimato 1.000,00 euro

Risulta una difformità catastale (di minime dimensioni), per la canna fumaria condominiale presente nell'angolo della cucina lato scala condominiale di dimensioni 54 x 41 cm circa, non riportata in planimetria, occorre fare una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica costo stimato 500,00 euro

## 2h altre informazioni per l'acquirente

Come comunicato dall'amministratore di condominio Dott. Salvatore Grillo, con studio in via Delle Grazie n. 50/A, Ancona, (allegato n. 8):

- i millesimi sono 53,19/1000,
- le spese fisse di gestione annue, sono 271,77 €
- il debito condominiale al 25/11/2024 è di 314,34 €

Comunica inoltre l'amministratore che è stata deliberata una spesa straordinaria condominiale di 990,00 €, per la sistemazione di alcuni pilastri, tale importo andrà ripartito tra tutti i condomini con i millesimi generali.

L'immobile risulta essere libero al momento del sopralluogo.

Cause in corso:

Come comunicato dall'amministratore di condominio Dott. Salvatore Grillo, con studio in via Delle Grazie n. 50/A, Ancona, (allegato n. 8), risulta la causa in corso numero di R.G. 1432/23, relativa a *Condominio di Via Lamaticci n. 12 contro Ing.*

In allegato (n. 8), i documenti forniti dall'amministratore Grillo:

- comparsa di costituzione e risposta
- atto di costituzione
- disposizione udienza per il 07/01/2025

Precedenti proprietari nel ventennio:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

## 2i conformità urbanistica

Immobile inserito nel PRG del Comune di Ancona come edificio in zona a tessuto omogeneo prevalentemente residenziale.

Si riportano di seguito la zonizzazione della tavola di PRG e gli interventi ammessi dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).





LEGENDA

ZONE A TESSUTO OMOGENEO

1

NUMERO D'ORDINE DI RIFERIMENTO



ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - art. 32, 39-60



**CATEGORIE PRINCIPALI DI INTERVENTO DEGLI ISOLATI**

(LA SIMBOLOGIA VA LETTA IN SOVRAPPOSIZIONE CON LA ZONIZZAZIONE DI PIANO)

	EDIFICATO ESISTENTE
	RESTAURO art. 34 CPI1
	RISANAMENTO CONSERVATIVO art. 34 CPI2
	RISTRUTTURAZIONE CON VINC. PARZ. INTEGR. FACCIATA art. 34 CPI3
	RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZ. DI SEDIME art. 34 CPI5
	RISTRUTTURAZIONE CON VINC. PARZ. DI RIORDINO DELLA FACCIATA art. 34 CPI4
	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E NUMERO DEI PIANI EDIFICABILI art. 34 CPI10
	INTEGRAZIONE CON NUOVI VOLUMI EDILIZI art. 34 CPI6
	CORPO DI FABBRICA DA DEMOLIRE art. 34 CPI7

**CPI 5 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime.**

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano ancora inseriti nel contesto urbano solamente dal punto di vista della continuità planimetrica.

L'intervento prevede il mantenimento del filo continuo esterno dello spiccato d'imposta dell'edificio esistente e, ove indicato, del filo interno degli spazi scoperti. L'altezza dell'edificio dovrà essere corrispondente all'altezza media degli edifici circostanti.

In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife).

Elenco delle pratiche edilizie del fabbricato di cui fa parte il lotto fornite dal Comune di Ancona con accesso agli atti in data 30/12/2024 (allegati da n. 3 a 3-4)

- Permesso di costruzione n. 198/97/9 del 03/12/1954 per un condominio ai piani S1 (cantine), T-1-2-3 con tre appartamenti per piano.



- Art. 48 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 del 28/03/1986 per costruzione di divisori in mattoni da cm 8 e diversa distribuzione interna, (pratica edilizia relativa all'appartamento).
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9334/02 del 22/07/2002 con domanda del 28/03/1986 per modifiche estetiche relative alla chiusura di una finestra, (pratica edilizia relativa all'appartamento).
- C.I.A. per MANUTENZIONE STRAORDINARIA (facciate e cornicioni condominiali), Prot. n. 84743 del 19/09/2013.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme all'ultima planimetria depositata in Comune eccetto che per una difformità di minime dimensioni, per la canna fumaria condominiale presente nell'angolo della cucina lato scala condominiale di dimensioni 54 x 41 cm circa, non riportata in planimetria, occorre fare una CILA in Sanatoria costo sanzione 1.000,00 euro, costo tecnico stimato 1.000,00 euro

Risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n. 805 del 17/01/1957, ma riguardo al piano terra risultano rilevati all'epoca due appartamenti; uno con due locali lato destro e uno con sei locali lato sinistro (come da appunti di sopralluogo, allegato 3-1), anziché tre appartamenti come da progetto.

Il progetto prevedeva tre appartamenti al piano terra, ma presumibilmente due sono stati fusi per ricavarne solo uno dallo stesso proprietario, al momento del sopralluogo per abitabilità ne sono stati rilevati due al piano terra e l'autorizzazione sussiste solo per due.

Successivamente e prima del 1987 è stata fatta una divisione e di fatto gli appartamenti al piano terra sono tornati ad essere tre come da progetto originale, come da frazionamento catastale del 1987, da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9334/02 richiesta il 28/03/1986 e art. 48 Legge 47/85 del 28/03/1986, pertanto

questo appartamento (e anche l'altro stesso lato sinistro), non hanno l'abitabilità (diventata attualmente agibilità).

Occorre quindi presentare una SCIA per agibilità (SCA), da concordare con l'ufficio tecnico del Comune di Ancona per il singolo appartamento visto il caso particolare; occorre far fare la Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico-termo-sanitario a un tecnico impiantista autorizzato, ed eventuali opere di adeguamento e ammodernamento necessarie.

La Dichiarazione di Rispondenza, DI.RI., dell'impianto elettrico, in questo caso perché è esistente, il costo per elettricista stimato presunto in 500,00 €, per l'idraulico in via del tutto approssimativa in quanto in caso di sostituzione di caldaia va verificato se si può utilizzare la canna fumaria condominiale o trovare altre soluzioni, un costo ipotizzabile in 1.000,00 €, il costo del tecnico architetto, geometra o ingegnere per la SCA, stimato in 1.000,00 €, pertanto si può presumere un costo totale in euro 2.500,00.

Tutte le pratiche edilizie citate in questo paragrafo si trovano negli allegati 3 da 3 a 3-4.

## **21 Agibilità**

Con accesso agli atti del 30/12/2024 presso il Comune di Ancona, lo scrivente ha reperito la pratica di abitabilità con disegno utilizzato per i sopralluoghi e appunti, e autorizzazione di Abitabilità, ma i documenti non dimostrano la presenza di regolare autorizzazione.

Risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n. 805 del 17/01/1957, ma riguardo al piano terra risultano rilevati all'epoca due appartamenti; uno con due locali lato destro e uno con sei locali lato sinistro (come da appunti di sopralluogo, allegato 3-1), anziché tre appartamenti come da progetto.

Il progetto prevedeva tre appartamenti al piano terra, ma presumibilmente due sono stati fusi per ricavarne solo uno dallo stesso proprietario, al momento del sopralluogo per abitabilità ne sono stati rilevati due al piano terra e l'autorizzazione c'è solo per due.

Successivamente e prima del 1987 è stata fatta una divisione e di fatto gli appartamenti al piano terra sono tornati ad essere tre come da progetto originale, come da frazionamento catastale del 1987, da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9334/02 richiesta il 28/03/1986 e art. 48 Legge 47/85 del 28/03/1986, pertanto questo appartamento (e anche l'altro stesso lato sinistro), non hanno l'abitabilità (diventata attualmente agibilità).

Occorre quindi presentare una SCIA per agibilità (SCA), da concordare con l'ufficio tecnico del Comune di Ancona per il singolo appartamento visto il caso particolare; occorre far fare la Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico-termo-sanitario a un tecnico impiantista autorizzato, ed eventuali opere di adeguamento e ammodernamento necessarie.

La Dichiarazione di Rispondenza, DI.RI., dell'impianto elettrico, in questo caso perché è esistente, il costo per elettricista stimato presunto in 500,00 €, per l'idraulico in via del tutto approssimativa in quanto in caso di sostituzione di caldaia va verificato se si può utilizzare la canna fumaria condominiale o trovare altre soluzioni, un costo ipotizzabile in 1.000,00 €, il costo del tecnico geometra, ingegnere o architetto per la SCA, stimato in 1.000,00 €, pertanto si può presumere un costo totale in euro 2.500,00.

Tutte le pratiche edilizie citate in questo paragrafo si trovano nell'allegato 3, da 3 a

3-4

**2m**

È prevista la certificazione energetica, lo scrivente ha fatto accesso agli atti presso la Regione Marche per richiedere copia dell'eventuale APE ed allego la risposta:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Mauro Cionco  
mauro.cionco@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Accesso agli atti e documenti amministrativi: Attestati di prestazione energetica APE – riscontro Cionco

Con nota prot. 1405587|05/11/2024|, l'Arch. Mauro Cionco, CTU nominato dal Tribunale di Ancona nell'esecuzione immobiliare R.G. 226/2024, chiede copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, riguardante la seguente unità immobiliari:

- Comune di Ancona (AN), VIA LAMATICCI 12 foglio 36 particella 134 sub 16.

Con la presente si comunica che non risulta agli atti l'Attestato richiesto.

Cordiali Saluti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il responsabile del procedimento  
(Arch. Lorenzo Federiconi)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, pertanto, ha provveduto a redigere l'APE, data emissione certificato 21/01/2025, data scadenza 21/01/2035, l'immobile è in classe energetica F, Epgl, nren 138,99 kwh/mq anno.

Precisazioni.

Per poter depositare l'APE è necessario allegare il libretto impianto (dal 2020 da registrare al CURMIT), il libretto impianto non è stato fornito dall'esecutato in quanto era smarrito e non più in suo possesso, è stato cercato presso il CURMIT, risultato non presente, è stato cercato presso l'idraulico Tecnocaldo che ha l'adesivo sulla caldaia, ma hanno dichiarato che non ce l'hanno (allegato n. 15), è stato chiesto ad Ancona Servizi, ma hanno dichiarato che risulta solo censito e incompleto da



completare da parte di un idraulico, da registrare al CURMIT, e da far dichiarare disattivato dal responsabile dell'impianto (allegato n. 15).

Pertanto a seguito della richiesta di Ancona Servizi e nel rispetto della normativa vigente lo scrivente ha incaricato la ditta TERMOCINQUE Panzini s.r.l., strutturata per questo tipo di pratiche, di redigere il libretto impianto presso il CURMIT, ha dovuto far nominare responsabile dell'impianto il Custode giudiziario Avv.ta Maria Paola Giannotti.

La ditta Panzini s.r.l. ha redatto il libretto impianto, (allegato n. 16), ha comunicato lo stato disattivato ad Ancona Servizi (in quanto le forniture sono tutte chiuse, il contatore del gas metano è sigillato), il libretto impianto è stato depositato in allegato all'APE unitamente alla dichiarazione di impianto disattivato e di impossibilità di fornire l'ultimo controllo di efficienza energetica (non fornito e non disponibile, della caldaia non è stato rinvenuto nessun documento).

Per qualsiasi intervento futuro vanno considerati codice impianto n. 70617, codice catasto targa al CURMIT CMAN00022083.

Al momento della vendita e consegna dell'immobile al nuovo proprietario andrà fatta la comunicazione ad Ancona Servizi da parte del nuovo responsabile dell'impianto del cambio del responsabile dell'impianto tramite apposito modello (allegato 17).

## **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 sia con atti notarili di compravendita di immobili in Comune di Ancona, sia con annunci di agenzie immobiliari della stessa zona.

Le superfici vengono calcolate con il metodo convenzionale più usato della superficie catastale di cui al D.P.R. 138/98.

Tabella OMI:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO,VALLEMIANO,PALOMBELLA, SCRIMA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	930	1300	L	5,4	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	950	L	5,7	6,8	L
Box	NORMALE	410	570	L	3,8	5,3	L

Media OMI abitazioni di tipo economico tra minimo e massimo = 850 €/mq, (750+950/2).

Atto comparabile n.1 appartamento, (allegato 7)

Atto notarile di compravendita del 13/05/2024, notaio Raffaele D'Occhio, repertorio n. 4959, raccolta n. 3515, appartamento in via Lauro De Bosis piano sottostrada primo, sup. catastale 68 mq, prezzo di acquisto 72.000,00 euro.

Valori atto comparabile 1: =  $72.000/68,00 = 1.058,00$  €/mq

Comparabile n. 2 (allegato 13)



Appartamento in vendita in zona Stazione di 99,00 mq, prezzo richiesto 125.000,00 €.

Valori comparabile 2: sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) =  
 $125.000 - 12.500 = 112.500,00 \text{ €}$ ,  $112.500/99 = 1.136,00 \text{ €/mq}$

Comparabile n. 3 (allegato 14)

Appartamento in vendita in Via Lama di 64,00 mq, prezzo richiesto 70.000,00 €.

Valori comparabile 3: sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) =  
 $70.000 - 7.000 = 63.000,00 \text{ €}$ ,  $63.000/64 = 985 \text{ €/mq}$ ;

Media tra OMI e comparabili commerciali =  $850+1.058+1136+ 985/4 = 1.007,25$   
€/mq.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile arrotondato a  
**1.000,00 €/mq.**

Superficie lorda appartamento 53,92 mq, compresi i muri perimetrali esterni;

Superficie commerciale = **53,92 mq**

Stima immobiliare lotto unico = mq 53,92 x 1.000,00 €/mq = **53.920,00 €**

Valore d'asta del lotto detratti i costi per CILA in sanatoria (2.000,00 €),  
Dichiarazioni di Rispondenza (1.500,00 €), SCA (1.000,00 €), variazione catastale  
(500,00 €):

$53.920,00 - 5.000,00 = 48.920,00 \text{ €}$



## 2 o quota indivisa

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



Ancona li 24 Gennaio 2025



*Mauro Cionco*



- **1 raccomandate di inizio operazioni peritali**
- **2 verbale sopralluogo**
- **3, 3-1, 3-2, 3-3, 3-4 pratiche edilizie e abitabilità**
- **4 visura e planimetria catastale**

- **5 agibilità**

- **6 APE**

- **7 atto comparabile 1**

- **8, 8-1, 8-2 e-mail amministratore di condominio e documenti causa condominiale**

- **9 fotografie esterne ed interne**

- **10 risposta Regione Marche per APE**

- **11 spese documentate (visure catastali, diritti accesso agli atti, raccomandate, diritti copia atto di provenienza, spesa per libretto impianto di riscaldamento necessario per APE)**

- **12 atto di provenienza notaio Stacco**

- **13 comparabile 2**

- **14 comparabile 3**

- **15 risposte di idraulico Tecnocaldo, idraulico Panzini, Ancona Servizi e CURMIT relative al libretto impianto**





▪ 16 libretto impianto termico e dichiarazione di impianto disattivato

▪ 17 modulo comunicazione cambio nome responsabile impianto termico

