

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA n. 41/2025 R.G.Es.

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

PARTE ATTRICE : [REDACTED]

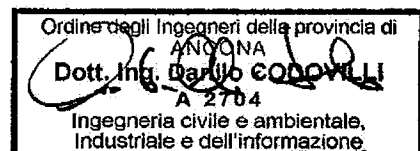
CONTRO

PARTE CONVENUTA : [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Ancona, lì 09.01.2026

IL TECNICO INCARICATO
Dott. Ing. Danilo CODOVILLI



1. PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. **2704 – Sez. A**, con Studio Tecnico in Ancona (AN) al Viale della Vittoria n. 5, in qualità di **Esperto ex Artt. n. 568 e 569 c.p.c.**, in data **17.04.2025** è stato incaricato dall'**Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Giuliana FILIPPELLO** della Sezione **Esecuzioni Immobiliari** del **Tribunale di Ancona** di rispondere ai **Quesiti** di seguito riportati, solo dopo aver preventivamente verificato la *tempestività del deposito* e la *completezza dei documenti di cui all'Art.567, secondo Comma c.p.c.*

I **Quesiti** sono i seguenti:

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

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

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

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Danilo CODOVILLI

V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA

Tel. e Fax 071/201277

Mobile 380/3044880

E mail : danilo_codovilli@yahoo.it

danilo.codovilli@ingpec.eu

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

2b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene - (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- l'ubicazione economica;
- ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

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

2d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio - se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i conseguenziali provvedimenti urgenti).

2g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Danilo CODOVILLI

V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA

Tel. e Fax 071/201277

Mobile 380/3044880

E mail : danilo_codovilli@yahoo.it

danilo.codovilli@ingpec.eu

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

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

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

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

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

2g3 Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

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

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

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

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

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Danilo CODOVILLI

V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA

Tel. e Fax 071/201277

Mobile 380/3044880

E mail : danilo_codovilli@yahoo.it

danilo.codovilli@ingpec.eu

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

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

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

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

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

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art.

34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Danilo CODOVILLI

V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA

Tel. e Fax 071/201277

Mobile 380/3044880

E mail : danilo_codovilli@yahoo.it

danilo.codovilli@ingpec.eu

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

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

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

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

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

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

ALLEGHI ALTRETT 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. **AQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
6. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

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

In data **19.04.2025**, lo scrivente **C.T.U.** comunicava alla competente **Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona** l'accettazione dell'incarico *ex Art.569*, comma 1°, c.p.c., per il tramite del **Portale Telematico**.

Il giorno dopo, e precisamente in data **20.04.2025** il sottoscritto **C.T.U.** iniziava ad esaminare la documentazione presente agli Atti (*in particolare quella prescritta dall'Art. 567*,

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

Inoltre, dovendo procedere all'esame della **regolarità Urbanistico-Edilizia** dei medesimi beni ricadenti nel **Comune di Senigallia (AN)**, lo scrivente **C.T.U.** ha provveduto, in data **10.06.2025** ad inoltrare, presso i **competenti Uffici del Comune di Senigallia (AN)**, una richiesta di **Accesso agli Atti**. Tali dati risultano i seguenti:

- **Licenza Edilizia n. 97** (Prot. n. 2106/130-75) rilasciata dal Comune di Senigallia in data **01.07.1978** e successive **1° Variante** (Prot. 4662/2327) del **03.10.1977** e **2° Variante** (Prot. n. 11187/1569) del **18.10.1978**;
- **Permesso di Abitabilità n. 20** (Prot. n. 1221/661-3181) del **03.02.1979**, rilasciato dal Comune di Senigallia (AN) in data **05.08.1972**;
- **Sanatoria Opere Abusive** (Prot. n. 20738/90 – Prat. Condonò n. . 4959) del **27.04.1991**.

Conseguentemente, il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** si prodigava per la conseguente acquisizione della necessaria **documentazione di natura Urbanistico-Edilizio** presso il **Comune di Senigallia (AN)**, mettendosi più volte in contatto con il competente **Ufficio Comunale**, il quale trasmetteva a mezzo pec la documentazione richiesta solamente in data **02.09.2025**.

In più, lo scrivente **C.T.U.** precisa, a favore di chiarezza, di aver fatto n. 3 sopralluoghi presso gli immobili del **Debitore Esecutato**, ubicati in **Strada della Marina n. 263 di Senigallia (AN)**, di cui:

- il primo in data **16.05.2025**, alla presenza sia dell'**Avv. Ilaria TONTI, Custode di 1° nomina dei Beni Pignorati**, sia dell' [REDACTED], [REDACTED] della [REDACTED] (Debitore), oltre della medesima [REDACTED], al fine di rendersi conto dello stato dei luoghi;
- il secondo in data **23.09.2025**, alla presenza dell'**Avv. Cristina M. TIBERI, Custode di 2° nomina dei Beni Pignorati**, sia dell' [REDACTED];

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Danilo CODOVILLI

V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA

Tel. e Fax 071/201277

Mobile 380/3044880

E mail : danilo_codovilli@yahoo.it

danilo.codovilli@ingpec.eu

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

- il terzo in data **30.09.2025** alla sola presenza del **Custode**, ponendo in essere **rilievi e misure di rito**;

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

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

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

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

1. **Ipoteca Volontaria n. 1283** (Cfr. **All. A1**) del **11.05.1998** (Registro Generale n. 6956) a favore di **B.C.C. di Corinaldo** (AN), Via del Corso n. 45 (C.F. 00137900429), contro [REDACTED], nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], e [REDACTED], nato a Corinaldo (AN) il [REDACTED], per **£ 360.000.000,00** di cui **£ 180.000.000,00** per capitale, della durata di **10 anni**, derivante da mutuo acceso con Atto a rogito **Notaio Dott. Stefano SABATINI** del **07.05.1998** (Repertorio 25177);
2. **Ipoteca Volontaria n. 4126** (Cfr. **All. A2**) del **09.09.2003** (Registro Generale n. 18663) a favore di **B.C.C. di Corinaldo** (AN), Via del Corso n. 45 (C.F. 00137900429), contro [REDACTED], nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], e [REDACTED], nato a Corinaldo (AN) il [REDACTED], per **€ 180.000,00** di cui **€ 90.000,00** per capitale, della durata di **10 anni**, derivante da mutuo fondiario acceso con Atto a rogito **Notaio Dott. Stefano SABATINI** del **08.09.2003** (Repertorio 33719/10315);
3. **Ipoteca Volontaria n. 8675** (Cfr. **All. A3**) del **30.12.2005** (Registro Generale 32772) a favore di **B.C.C. di Corinaldo** (AN), Via del Corso n. 45 (C.F. 00137900429), contro [REDACTED], nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], e [REDACTED], nato a Corinaldo (AN) il [REDACTED], per **€ 100.000,00** di cui **€ 50.000,00** per capitale, della durata di **10 anni**, derivante da mutuo fondiario acceso con Atto a rogito **Notaio Dott.ssa Lucilla LATTANZI** del **28.12.2005** (Repertorio 8449/2939);
4. **Ipoteca Volontaria n. 2113** (Cfr. **All. A4**) del **29.04.2010** (Registro Generale 9195) a favore di **B.C.C. di Corinaldo** (AN), Via del Corso n. 45 (C.F. 00137900429), contro [REDACTED], nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], e [REDACTED], nato a Corinaldo (AN) il [REDACTED], per **€ 100.000,00** di cui **€ 50.000,00** per capitale, della durata di **10 anni**, derivante da mutuo fondiario acceso con Atto a rogito **Notaio Dott. Rocco COZZA** del **26.04.2010** (Repertorio 101088/16449);

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Danilo CODOVILLI

V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA

Tel. e Fax 071/201277

Mobile 380/3044880

E mail : danilo_codovilli@yahoo.it

danilo.codovilli@ingpec.eu

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

5. **Ipoteca Volontaria n. 11** (Cfr. All. A5) del **03.01.2011** (Registro Generale 15) a favore di **B.C.C. di Corinaldo** (AN), Via del Corso n. 45 (C.F. 00137900429), contro [REDACTED], nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], e [REDACTED], nato a Corinaldo (AN) il [REDACTED], per € **48.600,00** di cui € **27.000,00** per capitale, della durata di **2 anni**, derivante da apertura di credito acceso con Atto a rogito **Notaio Dott. Gianluca CAMPODONICO** del **27.12.2010** (Repertorio 949/771);
6. **Pignoramento Immobiliare n. 12847** (Cfr. All. A6) del **04/10/2011** (Registro Generale 20215) a favore di **Saccaria Caffè** (C.F. 01218690426), sede di Senigallia (AN), contro [REDACTED], nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Ancona del **25.07.2011** (Repertorio 2141);
7. **Ipoteca Legale n. 1612** (Cfr. All. A7) del **18.06.2013** (Registro Generale 10148) a favore di **Equitalia Centro S.p.a.** (C.F. 03078981200) sede di Firenze (FI), contro [REDACTED], nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], per € **187.110,16** di cui € **93.555,08** per capitale, derivante da Atto Pubblico Amministrativo emesso da **Equitalia Centro S.p.a.** del **05.06.2013** (Repertorio 896303/2013);
8. **Ipoteca di Rinnovazione n. 1921** (Cfr. All. A8) del **13.07.2023** (Registro Generale 15436) a favore di **B.C.C. di Corinaldo** (AN), Via del Corso n. 45 (C.F. 00137900429), contro [REDACTED], nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], per € **180.000,00** di cui € **90.000,00** per capitale, della durata di **10 anni**, derivante da rinnovo del mutuo fondiario n. 4126 del 09.09.2023 acceso con Atto a rogito **Notaio Dott. Stefano SABATINI** del **08.09.2003** (Repertorio 33719/10315);
9. **Pignoramento Immobiliare n. 3807** (Cfr. All. A9) del **18.03.2025** (Registro Generale 5514) a favore di **B.C.C. di Corinaldo** (AN), Via del Corso n. 45 (C.F. 00137900429), contro [REDACTED], nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], e [REDACTED], nato a Corinaldo (AN) il [REDACTED], per € **180.000,00** di cui € **90.000,00** per capitale, della durata di **10 anni**, derivante da emesso dal Tribunale di Ancona del **27.02.2025** (Repertorio 896).

In particolare, lo scrivente **C.T.U.** evidenzia, a favore di chiarezza, come l'iscrizione del **09.09.2003** (Registro Particolare 4126 - Registro Generale 18663), sarà poi aggiornata dall'iscrizione del **13.07.2023** (Registro Particolare 1921 - Registro Generale 15436), com'è possibile evincere dall'apposita nota di trascrizione (Cfr. All. A8).

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

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

Inoltre, tra le formalità risulta anche una **TRASCRIZIONE A FAVORE** del **14.11.2024** (Registro Particolare 17595 - Registro Generale 24630 - Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 139157/45522 del 11/11/2024), con la quale la [REDACTED], alla morte del consorte, ne ha accettato l'eredità (Cfr. **All. A10**).

Ciò premesso, lo scrivente **C.T.U.**, in base a quanto sopra riportato, evidenzia come le su menzionate formalità saranno cancellate a seguito della vendita degli immobili dell'esecutato, per cui nessun vincolo rimarrà su quest'ultimo.

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** riporta nel seguito la **descrizione degli Atti** resi disponibili dai competenti **Uffici del Comune di Senigallia (AN)** con riferimento agli immobili pignorati, oggetto di Perizia.

Il primo documento riguarda la **Licenza di Costruzione n. 97 (Prat. Edil. n. 38/75, Prot. n. 2106/130-75 – Cfr. All. n. 1)** rilasciata in data **01.07.1976** al **Dott. Amerigo BECCI**, a seguito di domanda presentata in data **10.01.1975** per **“la costruzione di casa ad uso abitazione”** da realizzare in Str.da della Marina – Scapezzano di **Senigallia**. Sulla base della predetta richiesta, il **Sindaco del Comune di Senigallia (AN)**, visti i **Disegni** e le **Planimetrie di Progetto** allegate alla domanda, redatti dal **Geom. Roberto BALDUCCI**, sentita la **Relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale** e dell'**Ufficiale Sanitario** ed il **Parare Favorevole** rilasciato dalla **Commissione Edilizia ed Ornato** nella **seduta del 11.06.1975**, concede il **NULLA OSTA** alla costruzione dell'edificio.

Dopo aver iniziato i lavori in data **29.06.1976** (Cfr. **Denuncia Inizio Lavori** del **27.07.1976 – All. n. 2**), il **Dott. Amerigo BECCI** vende il terreno al [REDACTED] e alla [REDACTED], per cui quest'ultimi, in data **14.10.1976** depositano, presso il Comune di Senigallia (AN), la **Richiesta di Voltura** della Licenza di Costruzione (L.C.) n. 97/1978 (Cfr. **All. n. 3**).

Successivamente, in data **02.08.1977** viene presentata dai [REDACTED] e [REDACTED] istanza di variante alla L.C. n. 97/1978 a cui fa seguito, in data **03.10.1977**, il

rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Senigallia, la **1° Variante** (Prot. n. 4662/2327, Prat. n. 582/77 – Cfr. All. n. 4) al progetto approvato, “*a condizione che venga eliminato il taglio sul tetto*”.

Tra gli **Elaborati di Progetto**, per brevità, si riporta il solo Elaborato Grafico redatto dal **Tecnico** incaricato in data **02.08.1977** (Cfr. All. n. 5).

Durante i lavori, stante la necessità di adeguare le distanze dell'erigenda costruzione ai confini con il nuovo lotto adiacente a quello di pertinenza, i [REDACTED] e [REDACTED] depositano, in data **06.06.1978**, una nuova istanza di variante alla L.C. n. 97/1978 a cui fa seguito, in data **18.10.1978**, il rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Senigallia, della **2° Variante** (Prot. n. 11187/1569, Prat. n. 429/78 – Cfr. All. n. 6) al progetto approvato.

A lavori ultimati (Cfr. **Ultimazione dei Lavori** del **28.02.1977** – All. n. 7), in pari data (**28.02.1977**) i [REDACTED] e [REDACTED] depositano, presso il Comune di Senigallia (AN), la **Richiesta di Permesso di Abitabilità**. A fronte di detta richiesta, il **Sindaco del Comune di Senigallia**, visti il **Parere Favorevole** dell'**Ufficiale Sanitario** del **26.01.1979**, del **Certificato n. 1510** del **01.08.1978** rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Ancona, del **Certificato di Collaudo** depositato, in data **15.02.1978** (Prot. n. 594/76), presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona (AN), **AUTORIZZA l'abitabilità dell'immobile** (Cfr. Permesso di Abitabilità n. 20 – Prot. n. 1221/661-3181, Prat. Edil. n. 429/78 – Cfr. All. n. 8).

Una volta conclusi i lavori, i [REDACTED] e [REDACTED] rivolgono richiesta, presso il **Comune di Senigallia**, di Autorizzazione in Sanatoria per “*varianti estetiche*” al fabbricato di Via della Marina n. 263/A, ai sensi della Legge n. 47/1985, poi conseguita con il rilascio, avvenuto in data **27.04.1991**, da parte del Sindaco del medesimo Comune della **Sanatoria Opere Abusive** (Prot. n. 20738/90, Prat. Condono n. 4959 – Cfr. All. n. 9).

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

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Danilo CODOVILLI

V.le della Vittoria n.5 – 60123 - ANCONA

Tel. e Fax 071/201277

Mobile 380/3044880

E mail : danilo_codovilli@yahoo.it

danilo.codovilli@ingpec.eu

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

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

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

4.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

Dall'esame della **Visura Storica per Immobile** del **19.05.2025** riferita all'**Appartamento** (Cfr. **All. n. 10**), ubicato al Piano Primo della Villa, i **dati del Classamento** risultano i seguenti:

- Rendita: **Euro 429,95**;
- Categoria: **A/2**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**;
- Foglio **23**, Particella **104**, Subalterno **3**;
- Indirizzo: **Str.da della Marina di Marzocca n. 263/A**, Piano **1-2**;

Gli **Intestatari Catastali** (N.C.E.U.) dell'immobile risultano i **Sig.ri**:

1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a Corinaldo (AN) il [REDACTED], con diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;
2. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], con diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$.

Dall'esame della **Visura Storica per Immobile** riferita al **Locale Garage** (Cfr. **All. n. 11**), ubicato al Piano Seminterrato della Villa, i **dati del Classamento** risultano i seguenti:

- Rendita: **Euro 241,70**;
- Categoria: **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **104 m²**;
- Foglio **23**, Particella **104**, Subalterno **2**;
- Indirizzo: **Str.da della Marina di Marzocca n. 263/A**, Piano **T**;

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

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

- Dati di superficie: Totale **120 m²**.

Gli **Intestatari Catastali** (N.C.E.U.) dell'immobile risultano i **Sig.ri**:

1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a Corinaldo (AN) il [REDACTED], con diritto di proprietà per ½;
2. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], con diritto di proprietà per ½.

Dall'esame della **Visura Storica per Immobile** riferita alla Corte Esterna (Cfr. **All. n. 12**) di pertinenza della Villa, i **dati del Classamento** risultano i seguenti:

- Rendita: non indicata;
- Categoria: **Bene Comune non Censibile (b.c.n.c.)** a tutti i Subalterni;
- Foglio **23**, Particella **104**, Subalterno **1**;
- Indirizzo: **Str.da della Marina di Marzocca n. 263/A**, Piano **T**;
- Dati di superficie: non indicata.

Gli **Intestatari Catastali** (N.C.E.U.) dell'immobile risultano i **Sig.ri**:

3. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a Corinaldo (AN) il [REDACTED], con diritto di proprietà per ½;
4. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a Corinaldo (AN) il [REDACTED], con diritto di proprietà per ½.

A tal riguardo, lo scrivente **C.T.U.** ha provveduto ad effettuare, sempre in data **19.05.2025** (Cfr. **All. n. 13**), una **Visura Storica al Nuovo Catasto Terreni** del Comune di Senigallia (AN), dalla quale è emerso come l'intero lotto sul quale è stata edificata la Villa mostra una superficie nominale pari a **3.454,00 mq.**

L'**ESTRATTO DI MAPPA** corrispondente alle predette Unità Immobiliari è riportato nell'**All. n. 14**, mentre l'**Elaborato Planimetrico** nell'**All. n. 15**.

Le relative **PLANIMETRIE CATASTALI** sono, a loro volta, riportate negli **All.ti n. 16** (**Appartamento**) e **n. 17** (**Garage**).

4.2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

In occasione dei due **Sopralluoghi** del **16.05.2025** e del **23.09.2025** (Cfr. **Relazione del Custode Giudiziario** **Avv. Ilaria TONTI**, prima e **Avv. Cristina M. TIBERI**, poi), lo scrivente **C.T.U.** ha potuto esaminare lo **stato degli immobili**, oggetto di Perizia, effettuando numerose riprese fotografiche (Cfr. **Report Fotografico**, fascicolate a parte).

Dalla pubblica viabilità, tramite un portale senza cancello (civico n. 263/A di Str.da della Marina), si accede alla corte esterna a verde della villa, la quale si presenta dotata di recinzione e piantumata.

La villa oggetto si perizia risulta costituita da un fabbricato di due piani, libero su tutti e quattro i lati, realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato ad armatura lenta.

Il sopralluogo ai **Beni pignorati** è iniziato con l'esame dell'**Appartamento**, sito al primo piano della villa, adibito a **Civile Abitazione**, al quale è possibile accedere tramite sia una scala esterna, percorrendo poi un balcone esterno, oppure internamente, tramite una scala a chiocciola in legno.

In particolare, il predetto appartamento risulta così suddiviso: da un'ampia **zona giorno**, composta da ingresso – soggiorno, zona pranzo e locale cucina, e da una **zona notte** che, per il tramite di una stanza di sbroglio (dotata di balcone), consente l'accesso a una camera da letto ed a un bagno.

In più, dal locale cucina, per mezzo di una scala a chiocciola, è possibile giungere sia al Piano Seminterrato, di cui meglio si dirà nel seguito, sia al sottotetto, che risulta così suddiviso: ampio locale ad uso soffitta, dal quale è possibile accedere al terrazzo a tasca, ad un locale bagno ed a un locale ripostiglio.

Di converso, dall'appartamento, scendendo lungo la scala a chiocciola, si giunge al Piano Seminterrato della Villa, il quale risulta così suddiviso: un ampio locale ad uso autorimessa intercomunicante direttamente con un locale ad uso ripostiglio ed un locale lavanderia.

Al predetto piano è possibile accedervi anche direttamente dalla corte pertinenziale esterna tramite un'ampia porta doppia oppure un portone di legno.

A livello del Piano Seminterrato, ma accessibile solamente dall'esterno, e cioè dalla corte pertinenziale dell'edificio, risulta presente anche il locale centrale termica la quale, per lo stato di conservazione in cui appare all'attualità, sembra in disuso da anni.

Dall'esame dello *status quo* dell'immobile, si è rilevato un **pessimo stato di conservazione**, che interessa, nel suo complesso, tutto l'edificio, e cioè a livello di costruzione, finiture ed impianti.

Difatti, dall'esame delle riprese fotografiche allegate alla presente Relazione, sono evidenti, all'esterno dell'immobile, ammaloramenti degli elementi in cemento armato quali, ad esempio, parapetto della scala esterna, cornicioni, fessure sulle pareti esterne, etc., mentre all'interno dei locali dell'abitazione sono presenti evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche, localizzati principalmente in corrispondenza dei locali cucina e bagno, ed originati, rispettivamente, la prima (locale cucina), dalla rottura del lucernaio della soffitta, mentre la seconda, da un intasamento della piletta di scarico del terrazzo a tasca.

Dette infiltrazioni si sono riverberate, per forza di cose, anche nel sottostante Piano Seminterrato, ammalorando, conseguentemente, anche il solaio di calpestio del Piano Primo.

In più, lo scrivente **C.T.U.** evidenzia come tracce di infiltrazioni sono presenti anche a livello dei balconi, oltre che in corrispondenza del muro esterno adiacente al terrazzo a tasca, a causa del degrado delle guaine impermeabilizzanti ivi presenti.

Per quanto riguarda il **garage**, lo scrivente **C.T.U.** precisa, per mero dovere d'ufficio, come quest'ultimo, in realtà, sia stato adibito a taverna, nonostante sia sprovvisto di pavimentazione ceramica.

In occasione del primo sopralluogo, l'immobile *de quo* risultava occupato dalla **Debitrice Esecutata**, mentre al momento del secondo sopralluogo era libero.

4.3. DIFFORMITA' RILEVATE RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE AGLI ATTI

A seguito di **confronto** tra lo **stato attuale degli immobili** oggetto di Perizia, accertato in occasione del **Sopralluogo**, e gli **Atti Autorizzativi** rilasciati dal **Comune di Senigallia** (Cfr. **1° Variante alla L. E. n. 97/1976 – All. n. 5**) risultano le difformità di seguito riportate.

A livello di distribuzione degli spazi interni, lo scrivente **C.T.U.** ha potuto rilevare quanto segue:

PIANO SEMINTERRATO (garage)

Presenza sul lato sinistro del locale garage, non appena entrati dal portone di accesso, di un locale usato, in precedenza, come stanza da letto, e riduzione delle dimensioni planimetriche del secondo locale, ora adibito a bagno/lavanderia.

PIANO SEMINTERRATO (abitazione)

Restringimento, a livello planimetrico, del locale ad uso cucina e conseguente allargamento dell'adiacente locale bagno, oltre al restringimento del locale disimpegno, posto tra il medesimo locale bagno e l'unica stanza da letto, al fine di poter ampliare quest'ultima. Inoltre, sul posto figurano n. 2 finestre non presenti nel progetto approvato, mentre una risulta chiusa per permettere la realizzazione del camino. In ultimo, lo scrivente **C.T.U.** evidenzia, a favore di chiarezza, come al livello del predetto piano non sono stati rappresentati né un pilastro, né la scala a chiocciola ad esso adiacente, molto probabilmente per una svista da parte del Progettista.

PIANO SOTTOTETTO (non rappresentato nel titolo abilitativo)

Presenza, oltre che di un terrazzo a tasca sul lato retrostante della copertura (rispetto all'ingresso principale), espressamente non consentito con il rilascio della **1° Variante alla L. E. n. 97/1976**, di un locale ripostiglio e di un locale bagno, quest'ultimo non avente un'altezza media di **2,40 m.**

Inoltre, sempre da un confronto tra il progetto autorizzato e lo stato dei luoghi è apparso, in modo inequivocabile, come la porzione controterra dell'edificio, molto probabilmente in tempi posteriori al conseguimento del **Permesso di Abitabilità del 28.02.1977** e prima di richiedere il **Condono** (istanza presentata in data **31.12.1986**), sia stata "scoperta" mediante asportazione del

terreno ivi presente, al fine di poter realizzare più ampie aperture, alcune delle quali realizzate a posteriori ed oggetto di sanatoria.

Detta condizione (riduzione delle porzioni di muratura contro terra), a livello urbanistico - edilizio, fa perdere all'edificio la caratteristica di avere un piano semi-interramento, con conseguente aumento di volume.

Il sottoscritto **Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** evidenzia, in **materia Catastale**, di non aver rilevato alcuna **difformità** a livello distributivo degli spazi interni, mentre a livello di altezza interna del sottotetto, quest'ultima assume un valore massimo pari a **2,85 m.**

Detto valore, non contrasta, a parere di chi scrive, con quanto riportato nell'accatastamento del **1991** (h = **2,00 m** – Cfr. **All. n. 16**) da parte del Tecnico Redattore **Geom. Mario BOMPREZZI**, in quando non è chiaro dove il predetto Tecnico abbia preso a riferimento l'altezza in questione, vista la complessità realizzativa della copertura, la quale, per conformazione propria, genera altezze diverse a seconda del punto in cui la si rileva.

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

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

- a) Rimozione dei sanitari ed accessori presenti all'interno del locale bagno presente nel sottotetto, al fine di trasformarlo in un ripostiglio;
- b) Le difformità relative alla distribuzione degli spazi interni rientrano, ai sensi dell'Art. 34bis, comma 2bis, del D.P.R. 380/2001, tra le tolleranze costruttive, pertanto, al fine della loro regolarizzazione, occorre una **dichiarazione asseverata** rilasciata da un tecnico abilitato;
- c) Le n. 2 finestre aperte, senza autorizzazione, al Piano Seminterrato, possono essere sanate tramite il deposito di una **C.I.L.A. in Sanatoria**, con una spesa complessiva pari a **2.600,00€**, di cui **1.500,00€** per **Spese Tecniche** e **1.000,00€** per il pagamento della

sanzione amministrativa (oblazione), a cui occorre aggiungere **100,00€** per **Diritti di Segreteria**;

- d) Ripristino del livello del terreno nella parte contro terra dell'edificio mediante: posa in opera di bocche di lupo prefabbricate da fissare, sulle pareti esterne dell'edificio, in corrispondenza delle aperture coinvolte dall'intervento; rialzo del muro contro terra ubicato in prossimità della centrale termica e realizzazione, in corrispondenza della scalinata di accesso al piano primo dell'edificio, di un nuovo muretto, per poi procedere al ricarico del terreno, previa stesura, sulle pareti del fabbricato, di uno strato di manto impermeabilizzante antiradice, accoppiato ad un telo bugnato in pvc;
- e) chiusura del terrazzo a tasca presente nel sottotetto, ripristinando la continuità della copertura, e sostituzione del lucernaio danneggiato.

Inoltre, con riferimento alla diversa altezza del sottotetto riscontrabile tra il progetto approvato (circa **1,60 m**) e quanto presente sul posto (**2,85 m**), lo scrivente **C.T.U.** ritiene come la predetta circostanza, sensi dell'Art. 34 ter, comma 4, del D.P.R. 380/2001, non costituisca una difformità, stante quanto dichiarato dal **Funzionario** del Comune di Senigallia (AN) nel Marzo del 1978 nelle more degli accertamenti di rito svolti presso il fabbricato *de quo*, e propedeutici al rilascio dell'abitabilità dello stesso (Cfr. Richiesta Permesso di Abitabilità del **28.02.1977** – **All. n.8**), avvalorati dal fatto che sul posto non è stata riscontrata una discontinuità di materiali atta a giustificare che il predetto rialzo sia stato eseguito successivamente alla conclusione dell'abitazione.

Per quanto riguarda il costo complessivo (stimato a corpo utilizzando prezzi medi di mercato) delle lavorazioni di cui al precedente p.to **d**), quest'ultimo ammonta ad un importo netto pari a **12.130,00 €**, come di seguito riportato:

- costo muro fiorito: $40 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \mathbf{4.000,00 \text{ €}}$;
- costo bocche di lupo: $5 \times 600 \text{ €/cad} = \mathbf{3.000,00 \text{ €}}$;
- costo impermeabilizzazione: $40 \text{ mq} \times 21 \text{ €/mq} = \mathbf{840,00 \text{ €}}$;
- costo telo bugnato: $40 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = \mathbf{280,00 \text{ €}}$;
- rialzo muro esistente: **800,00 €**;

- realizzazione di nuovo muro: **1.500,00 €**;
- trasporto del terreno (circa 80 mc): $5 \times 150,00 \text{ €/cad} = \textbf{750,00 €}$;
- spandimento terreno con mezzo meccanico: $16 \text{ h} \times 60 \text{ €/h} = \textbf{960,00 €}$.

Per quanto riguarda il costo complessivo (stimato a corpo utilizzando prezzi medi di mercato) delle lavorazioni di cui al precedente p.to e), quest'ultimo ammonta ad un importo netto pari a **6.316,50 €**, come di seguito riportato:

- costo del ponteggio: $63 \text{ mq} \times 24 \text{ €/mq} = \textbf{1.512,00 €}$;
- costo nuovo solaio: $15 \text{ mq} \times 80 \text{ €/mq} = \textbf{1.200,00 €}$;
- costo impermeabilizzazione: $15 \text{ mq} \times 1,10 \times 21 \text{ €/mq} = \textbf{346,50 €}$;
- costo nuovo manto di copertura: $15 \text{ mq} \times 40 \text{ €/mq} = \textbf{600,00 €}$;
- fori per l'aggancio intasati con resina: $3 \times 2 \times 14 \times 12 \text{ €/cad} = \textbf{1.008,00 €}$;
- realizzazione del nuovo cordolo in c.a.: **500,00 €**;
- nuovo lucernaio (fornitura e posa): **1.000,00 €**;
- trasporto materiali in cantiere: **150,00 €**.

Conseguentemente la spesa complessiva ammonta a **21.046,50 €**.

Con riferimento alla necessità di poter disporre della **Certificazione di Conformità degli Impianti** prima della vendita dell'appartamento, occorre considerare una **spesa (netta) complessiva** di circa **800,00€**, da non considerare comprensiva di eventuali spese di miglioria e/o adeguamento.

In ultimo, lo scrivente **C.T.U. Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** evidenzia come, all'attualità, non è stato possibile ricevere copia del **Libretto di Impianto** contenente i dati riguardanti la caldaia di riscaldamento dell'immobile *de quo*, pertanto ha provveduto, *motu proprio*, alla redazione dello stesso ed al successivo deposito dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, in qualità di **Tecnico Abilitato nella Certificazione Energetica**.

5. STIMA DEGLI IMMOBILI

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

In particolare, per gli **immobili adibiti ad Abitazione** posti in vendita in **Loc. Scapezzano di Senigallia**, e cioè vicini all'immobile oggetto di Perizia, in **buono stato di conservazione**, si sono rinvenuti dei valori unitari di mercato che oscillano da un minimo di **1.200 €/mq** fino ad un massimo di **2.200 €/mq**, con un **valor medio** pari **1.700 €/mq** $[(1.200+2.200)/2]$.

Ciò posto, con riferimento alle caratteristiche esibite specificatamente dall'immobile da periziare, lo scrivente **C.T.U.** ha ritenuto equo stimare il **più probabile valore unitario del prezzo di mercato dell'appartamento (VM)** *de quo dicitur* in **1.700 €/mq**, al fine di tenere in debita considerazione sia la panoramicità del lotto, sia la limitrofa presenza dell'infrastruttura autostradale.

Inoltre, al fine di tenere in debita considerazione il pessimo stato di conservazione in cui versa l'edificio, lo scrivente **C.T.U.** ha ritenuto congruo applicare, al valore unitario di mercato sopra determinato, un **coefficiente di ragguaglio** del **30% (0,70)**, stante la necessità di effettuare non solo il rifacimento di tutte le finiture e degli impianti, ma anche di diffusi interventi di risanamento da apportare all'involucro edilizio (risanamento dei balconi, spigoli in c.a., solai, comignoli, ripresa di lesioni sulle murature esterne, etc. etc.).

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

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

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

5.1. VALUTAZIONE ECONOMICA LOTTO A

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il **Lotto A**, si è provveduto *in primis* a determinare la **Superficie Commerciale** del **Lotto S_{L,A}** data dalla somma della superficie lorda **S_A** dell'**Appartamento**, a cui aggiungere la superficie **S_B** dei **balconi** e delle **Pertinenze**, e cioè **S_s** del **sottotetto**, **S_G** del **garage** e **S_C** della corte esterna, tramite applicazione dei relativi *coefficienti di omogeneizzazione o di ragguaglio*.

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

$$S_{L,A} = S_A + S_B + S_s + S_G + S_C$$

Con esplicito riferimento alle **misure eseguite durante il sopralluogo** e riportate di seguito nelle **Fig. n. 1 (Planimetria Appartamento)**, **Fig. n. 2 (Planimetria Sottotetto)** e **Fig. n. 3 (Planimetria Garage)**, dette superfici risultano le seguenti:

- **S_A = 130,68 mq**
- **S_B = (8,06 + 26,68) mq x 1/3 = 11,58 mq**
- **S_s = 130,68 mq x 1/3 = 43,56 mq**
- **S_G = 130,68 mq x 1/2 = 65,34 mq**
- **S_C = 130,68 x 1/10 + (3.454,00 – 130,68) mq x 1/50 = 79,53 mq**

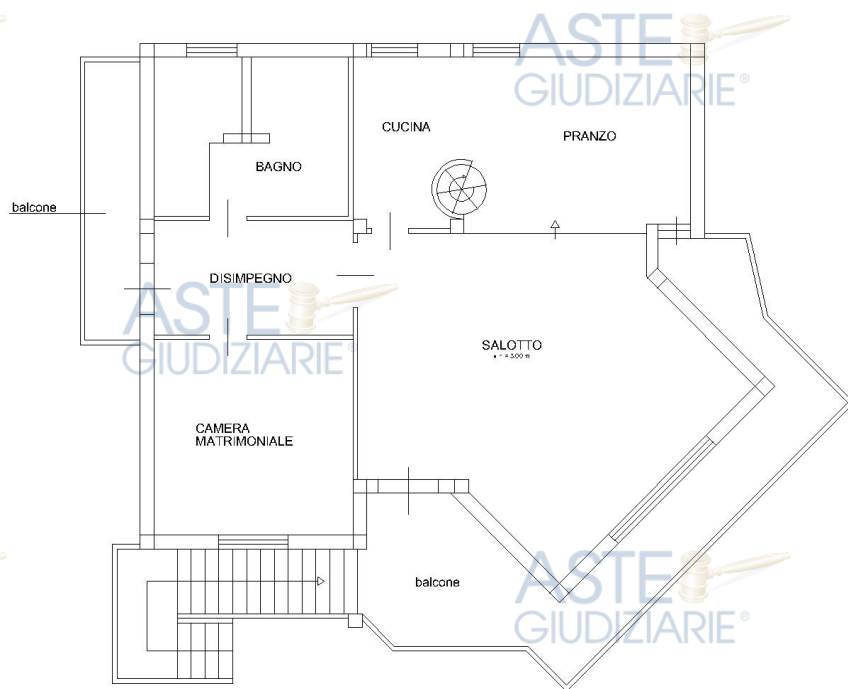


Fig. n. 1 – Planimetria Appartamento



Fig. n. 2 - Planimetria Sottotetto

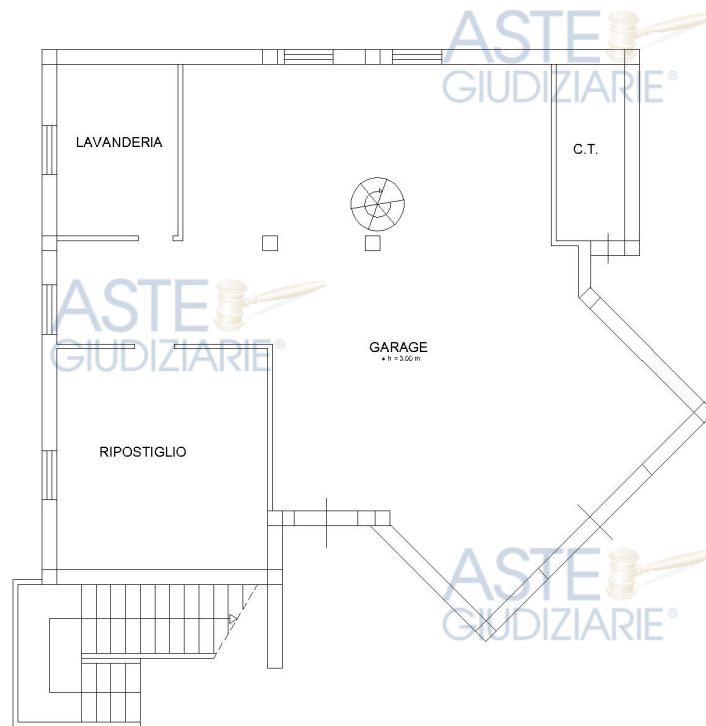


Fig. n. 3 – Planimetria Garage

Conseguentemente, la **Superficie Commerciale S_L** del **Lotto A** risulta la seguente:

$$S_L = S_A + S_B + S_S + S_G + S_C = 130,68 + 11,58 + 43,56 + 65,34 + 79,53 = 330,69 \text{ mq}$$

Ciò premesso, per determinare il **più probabile Valore di Mercato V_{MLA}** del **Lotto A** si è quindi provveduto a moltiplicare la superficie commerciale (S_L) per il prezzo unitario (V_M) desunto da indagini di mercato condotte in loco, che, per il caso in esame, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, risulta pari a **1.700,00 €/mq**, pervenendo ad un importo pari a **393.521,10 €**, come di seguito riportato:

$$V_{MLA} = 330,69 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,70 = 393.521,10 \text{ €}$$

A tal riguardo, lo scrivente Tecnico precisa, a favore di chiarezza, come per la vendita dell'immobile non sia necessario precedere alla sanatoria delle varie difformità riscontrate sul posto, le cui spese ammontano a **21.046,50 €** (Cfr. **Paragrafi 3.3. e 4.** della presente Relazione, a cui si rimanda *in toto*), mentre si è provveduto sia alla redazione dell'**A.P.E.**, sia a tenere in debita considerazione della disposizione dell'**Ill.mo Signor Giudice** in merito all'effettuazione di opere di messa in sicurezza dell'edificio *de quo*, volte esclusivamente all'eliminazione delle infiltrazioni di

acqua meteorica provenienti sia dal lucernaio rotto, sia dal terrazzo presente a livello del sotto tetto, al fine di evitare un ulteriore aggravamento dello stato di conservazione dell'immobile, preventivando una spesa pari a circa **1.415,80 €** (stimata a corpo utilizzando prezzi medi di mercato), ripartita come segue:

- costo impermeabilizzazione pavimento del terrazzo: $18 \text{ mq} \times 1,10 \times 21 \text{ €/mq} = \mathbf{415,80 \text{ €}}$;
- nuovo lucernaio (fornitura e posa): **1.000,00 €**.

Conseguentemente, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di Perizia si riduce a **373.090,40 €**, come di seguito riportato:

$$V_{MLA} = 393.521,10 \text{ €} - (21.046,50 + 800,00) \text{ €} + 1.415,80 \text{ €} = \mathbf{373.090,40 \text{ €}}$$

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

6. CONCLUSIONI

Il sottoscritto **Dott. Ing. Danilo CODOVILLI**, sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi e con riferimento ai conteggi riportati nella presente **Relazione Tecnica**, è pervenuto, operando con scienza e coscienza, alla determinazione del **più probabile Valore di Mercato** del **Lotto A** nell'importo complessivo pari a **373.090,40 €**, per tutta una serie di motivazioni argomentate nei paragrafi precedenti, a cui si rimanda *in toto*.

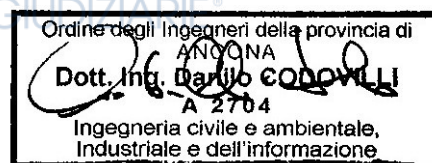
Con le suddette conclusioni, il sottoscritto **Dott. Ing. Danilo CODOVILLI** pone termine al proprio mandato, restando a disposizione per eventuali osservazioni e/o chiarimenti.

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

Ancona, lì **09.01.2026**

IL TECNICO INCARICATO

Dott. Ing. Danilo CODOVILLI





I N D I C E



1. PREMESSA	Pag. 1
2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI PERIZIA	Pag. 9
3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA “	11
4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI, DESCRIZIO NE DELLO STATO DEI LUOGHI E DIFFORMITA' RILEVATE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	“ 13
4.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	“ 13
4.2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	“ 15
4.3. DIFFORMITA' RILEVATE RISPETTO ALLA DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE AGLI ATTI	“ 17
4.4. RIPRISTINO CONGRUITA' TRA STATO AUTORIZZATO E QUANTO RISCONTRATO DURANTE IL SOPRALLUOGO	“ 18
5. STIMA DEGLI IMMOBILI	“ 21
5.1. VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO A	“ 22
6. CONCLUSIONI	“ 27

