



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto Ing. Monaco Alessandro, ex art. 568 c.p.c., nell'Esecuzione Immobiliare 305/2024 del R.G.E.

Promossa da:

BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.

Codice fiscale: **11417440960**

Sede legale in Milano (20123 MI) Piazza Diaz 5 - Italia



Contro:

**** **Omissis** ****



Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Letizia Mantovani



Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione generale	4
Descrizione DEL BENE	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarietà	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Corrispondenza catastale	6
STATO conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica	7
Vincoli E/O oneri condominiali	7
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	10
Precisazioni OCCORRENTI PER LA STIMA	10
STIMA	11

Incarico.

Il sottoscritto Ing. Monaco Alessandro, con studio in Senigallia (60019 AN) Via Armellini n. 34 (email: alemonaco79@gmail.com, PEC: alessandro.monaco@ingpec.eu, tel. 3409278665), con PEC del 27/01/2025 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per l'incarico alla stima che accettava in data 29/01/2025.

PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento è attribuito alla proprietà:

**** OMISSIS ****per l'intera proprietà.

Questo è costituito da unico bene, quale:

- **Bene N° 1:** Abitazione, Via Casette di Passatempo n.177 - Osimo (AN), piano T, 1 e 2 censito al catasto fabbricati Fg. 99, particella 55 (Cat. A5) di cui fanno parte le particelle graffate n.34 sub1 e n.56 sub1. (All.3.1, 3.2, 4.1)

Il sottoscritto ha ricercato la documentazione riguardante il bene dell'esecuzione immobiliare presso gli uffici competenti del comune di Osimo entrando in possesso della documentazione necessaria per verificare la regolarità urbanistica, edilizia e catastale del bene immobile.

L'accesso agli atti è stata fatto nei giorni:

- 31.01.2025 con richiesta e ottenimento, dal portale dell'agenzia delle entrate, delle planimetrie catastali dei beni (All. 4.1);
- 21.02.2025 con richiesta di accesso e successivo incontro presso l'ufficio tecnico del Comune di Osimo, in data 27.03.2025, per visionare tutte le pratiche inerenti ed esistenti dei beni di cui se n'è ottenuta copia(All. 7.1 e 7.2);
- 17.02.2025 con richiesta di consultazione degli atti cartacei presso il catasto fabbricati e con accesso e visione degli atti presso l'Agenzia delle entrate del territorio di Ancona in due volte una in data 20.02.2025 e l'altra in data 29.07.2025 (All. 4.2);
- 04.08.2025 con richiesta di consultazione degli atti cartacei presso l'ufficio ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle entrate del territorio di Ancona, e visione degli atti in data 08.08.2025(All. 5).
- 02.09.2025 visione atto di compravendita presso la conservatoria dei registri di Ancona.

A seguito dei vari accessi, eseguiti sugli atti del bene di stima, il sottoscritto ha potuto verificare l'esistenza delle seguenti planimetrie, pratiche edilizie ed urbanistiche:

- *Planimetria catastale di primo impianto del 20.12.1939 (All. 4.2) e planimetria attuale del 09.11.1995. (All. 4.1);*
- Concessione edilizia n.686 del 07.03.1983 rilasciata *ai sensi della Legge Regionale n.31 del 1979 per l'ampliamento della casa di civile abitazione.* Il progetto prevedeva la realizzazione di un portico con sovrastante terrazzo. *Negli atti visionati non risultano la fine lavori e l'agibilità (All.7.1).*
- Concessione edilizia n.587 del 05.09.1990 rilasciata per la "manutenzione straordinaria nella casa di civile abitazione di sua proprietà consistente nel rifacimento del tetto con realizzazione di un cordolo di collegamento in c.a., modifica della seconda rampa della scala, sostituzione infissi e pavimentazioni". *Negli atti visionati non risultano la fine lavori e l'agibilità (All.7.2).*

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N°1:** Abitazione situato in Via Casette di Passatempo al n.177 Comune di Osimo (AN), piano T, 1 e 2 censito al catasto fabbricati Fg. 99, particella 55 (Cat. A5) di cui fanno parte le particelle graffate n.34 sub1 e n.56 sub1. (All.3.1, 3.2, 4.1)

DESCRIZIONE GENERALE

Il giorno 27.03.2025 alle ore 11.00, il sottoscritto ha fatto il sopralluogo presenti l'Avv. Eugenio Budinis, per conto dell'Avv. Francesca Brunieri custode della procedura esecutiva immobiliare, e il Sig. **** Omissis **** debitore esecutato del bene. Il bene oggetto di perizia risulta a tutt'oggi occupato dall'esecutato con i propri familiari.

Con la visita all'unità immobiliare il sottoscritto ha riscontrato che si tratta di un'unità abitativa compresa tra cielo e terra con l'abitazione che si articola tra il piano primo e secondo con due locali sgombero al piano terra. Il bene è inserito all'interno del nucleo edificato più vecchio nella località Passatempo del comune di Osimo, in particolare è posto sul lato a sud della strada principale Via Casette di Passatempo che attraversa la frazione (All.2; foto 1.1 e 1.2).

L'edificio è raggiungibile da una stretta stradina, perpendicolare alla Via Casette di Passatempo, che con una certa pendenza porta ad una quota inferiore a quella della via principale, rimanendo a circa 15 m scendendo sulla destra (All.2; foto 2.1-2.2). L'unità immobiliare in proprietà si sviluppa da cielo a terra e confina a nord in aderenza con altro fabbricato, a sud con area esterna a giardino di altra proprietà, a ovest con la strada di accesso e a est con un altro fabbricato posto a distanza variabile tra circa 30 e 100 cm dal confine del lotto. Il fabbricato è formato da tre elevazioni fuori terra, con locali sgombero al piano terra e abitazione tra il piano primo e secondo. (All. 2; foto 2.5 - 2.10).

DESCRIZIONE DEL BENE

- **Bene N° 1:** Abitazione, Via Casette di Passatempo n.177 - Osimo (AN), piano T, 1 e 2 censito al catasto fabbricati Fg. 99, particella 55 (Cat. A5) di cui fanno parte le particelle graffate n.34 sub1 e n.56 sub1. (All.3.1, 3.2, 4)

L'appartamento, oggetto di stima, è raggiungibile direttamente da un vicolo perpendicolare alla strada principale ed è posto nell'edificio in aderenza dopo il primo che s'incontra scendendo sulla destra (All.2; foto 2.1-2.2). L'edificio, costituente il bene, è raggiungibile anche dal vicolo precedente a quello diretto, in riferimento alla direzione di marcia nord-sud, per un primo tratto perpendicolare alla strada principale e un secondo con svolta a destra passando tra due fabbricati e con arrivo davanti al locale di sgombero chiuso con serranda basculante (All.2; foto 2.3-2.4). La pianta dell'edificio è inscritta in un rettangolo con massime dimensioni di 770x570 cm e si sviluppa su tre piani fuori terra. L'abitazione è al piano primo e secondo mentre al piano terra vi sono locali di sgombero. A sud, sul lato corto del fabbricato, vi è al piano terra un portico con soprastante terrazzo a livello e a uso del piano primo. Sulla facciata parallela al vicolo vi è una scala esterna che collega il piano terra, il primo e il secondo e ultimo piano. L'edificio ha struttura portante verticale in muratura collegata da solai, in parte di legno e in parte in latero-cemento con copertura a due falde inclinate.

L'ingresso all'interno dell'abitazione avviene al piano primo, dopo aver superato dieci alzate della prima rampa della scala e aver raggiunto sul lato destro del primo pianerottolo la porta in alluminio e vetro (All.2; foto 3.1 e 3.2). Dalla porta si accede al vano cucina-pranzo (All.2; foto 3.3 e 3.4), mentre alla destra del portone d'ingresso una porta conduce a una camera da letto (All.2; foto 3.6 e 3.7), con bagno che trova posto in una superfetazione aggettante sul muro posto ad ovest (All.2; foto 3.8, 3.9 e 2.10). Il bagno ha larghezza poco più di 100 cm ed è completo di lavabo, wc, bidet e doccia. Il bagno ha una piccola finestra prospiciente alla parete di altro edificio sul confine a circa 30 cm. Dalla cucina attraverso una porta finestra si esce sul terrazzo, di circa 17 mq con pavimento in piastrelle di gres, con parapetto, sulla parte sinistra e su quella frontale, formato da montanti di cemento interposti con pannelli di ringhiera in ferro, mentre sul lato destro, a parte una piccola porzione protetta da una ringhiera in ferro con lunghezza circa 70 cm, confina con il muro di manufatto di altra proprietà (All.2; foto 2.8 e 3.5).

L'altezza interna nella cucina è di circa 218 cm mentre la camera, il cui piano di calpestio è rialzato di un gradino di pochi centimetri, è di circa 210 cm. Il bagno ha altezza interna che varia dai 192 cm a 212 cm.

Il piano superiore è raggiungibile soltanto dopo avere percorso le undici alzate della seconda rampa, il secondo pianerottolo e le altre quattro alzate con arrivo su di un balconcino fino all'ingresso a destra sul lato corto dell'edificio (All.2; foto 4.1 e 4.2). Da una porta finestra di legno e vetro (All.2; foto 4.3) si accede in un vano separato all'interno in due ambienti da parete (All.2; foto 4.4,4.5 e 4.6), formata da doghe in pvc, di separazione formata con soffietto di altezza inferiore a quella interna tra pavimento e soffitto di cui la parte verso l'ingresso è apribile per la comunicazione tra i due ambienti. Uno degli ambienti è adibito a camera da letto mentre l'altro a seconda camera (All.2; foto 4.7 e 4.8), con bagno, entrando, posto sulla sinistra avente pianta stretta e lunga (All.2; foto 4.9 e 4.10). Il bagno è completo di lavabo, wc e vasca ed è munito di piccola finestra (All.2; foto 4.11). L'altezza dei due ambienti varia dai 260 cm in gronda ai 315 al colmo. Il bagno ha un'altezza variabile da 260 cm a 300 cm. La seconda camera, posta sul lato nord, è dotata di balcone con dimensioni 375x75 cm circa e parapetto in ferro (All.2; foto 4.12 e 4.13).

Al piano terra vi sono due locali sgombero, il primo con accesso da porta posta all'inizio della scala esterna dopo avere percorso all'interno due gradini per giungere al piano di calpestio (All.2; foto 5.4 e 5.5). L'altezza interna è di circa 210 cm misurata all'intradosso delle pianelle del solaio di legno con altezza di 185 cm sotto trave di legno. L'altro locale sgombero delle dimensioni di 190x205 cm, non comunicante con il primo, è accessibile attraverso una serranda in lamiera verniciata basculante (All.2; foto 5.6 e 5.7). L'altezza interna è di circa 215 cm all'intradosso del solaio di soffitto in latero-cemento. Sul lato sud vi è un portico formato di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato con solaio in latero-cemento e soprastante terrazzo del piano primo (All.2; foto 5.1 - 5.3). E' presente anche un piccolo vano scala accessibile da porta che non era possibile aprire durante il sopralluogo in quanto bloccata.

I pavimenti dell'abitazione di tutti gli ambienti al piano primo e secondo, compreso i bagni, sono in piastrelle di gres. Le pareti dei bagni sono rivestite su tutti i lati da piastrelle in gres per un'altezza di circa 200 cm. Il primo sgombero ha pavimento in gres mentre il secondo in battuto di cemento liscio. L'appartamento è dotato d'impianto termico di riscaldamento, esteso a tutti i locali, con caldaia autonoma e diffusori radianti in ghisa. La caldaia è del tipo murale, posta all'interno del locale sgombero (All.2; foto 5.8), posto a sud, con accesso tramite basculante, e produce acqua calda all'impianto termico di riscaldamento e sanitario per l'impianto idrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, realizzato con tubazioni flessibili a fili sfilabili e placche in metallo con flutti di plastica con colorazione chiara. Gli infissi sono di legno con vetri singoli e oscuranti con persiane anch'esse di legno.

L'unità abitativa non è dotata di posto auto. Il fabbricato non è facilmente raggiungibile con autoveicolo per gli stretti spazi di passaggio. Quello diretto ha larghezza di 234 cm, ma con poco spazio di manovra giunti davanti all'immobile, mentre quello indiretto, percorrendo la seconda strada di accesso che conduce davanti al locale sgombero con basculante, ha l'ultimo tratto con larghezza di 193 cm.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, è completa. (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile)

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare, Via Casette di Passatempo n.177- 60027 Osimo (AN) oggetto d'esecuzione appartiene al:

Sig. **** OMISSIS ****

Gli immobili sono posti in vendita con diritti di piena proprietà.

CONFINI

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra con l'unità abitativa collocata tra il primo e secondo piano, con tre lati liberi, il primo prospiciente il vicolo di accesso verso est, il secondo che fronteggia l'edificio vicino verso ovest ed il terzo con affaccio sul terrazzo sopra al portico verso sud. Il quarto lato è in aderenza con altro fabbricato posto a nord.

CONSISTENZA

Bene 1								
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Proprietà	Coefficiente dest.	Coeff. h interna	Superficie Convenzionale lorda	Altezza	Piano
Ab. P1	32,33	45,23	1,00	1,00	0,81	36,64	1,92- 2,18m	P1
Ab. P2	31,42	41,00	1,00	1,00	1,00	41,00	>2,70m	P2
Terrazzo	17,70	17,70	1,00	0,60	1,00	10,62	-	P1
Balconi	2,81	2,81	1,00	0,50	1,00	1,41	-	P2
Sgombero	28,94	41,00	1,00	0,40	1,00	16,40	2,1- 2,15m	S1
Portico	17,34	17,7	1,00	0,2	1,00	3,54	1,92m	
Corte esclusiva	42,00	42,00	1,00	0,1	1,00	4,2	-	
Totale superficie convenzionale:						113,80		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Comune di Ancona										
Bene 1										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	99	55	-		A/5	3	5,5	107,00	€ 156,23	PT-P1-P2

CORRISPONDENZA CATASTALE

La piantina catastale dell'unità immobiliare, a destinazione residenziale, distribuita tra il primo e secondo piano comprendente i locali sgombero al piano terra (Fig. 99, particella 55), non è conforme a quanto rilevato allo stato dei luoghi, come specificato di seguito:

1. Al piano terra, piano dove sono posti i locali di sgombero non sono indicati i due gradini a scendere dalla porta di ingresso nel locale più a nord. La lunghezza della prima rampa, munita di sottoscala, è indicata più corta rispetto a quanto constatato sul posto;
2. Al piano primo, dove si trovano, i primi due ambienti dell'abitazione (cucina e camera da letto), le dimensioni in pianta del bagno, con volume aggettante sulla parete ad ovest, risultano sul posto misurate più lunghe e più profonde;
3. Al piano secondo il bagno non è collocato in un volume all'esterno della parete posta ovest ma è posto all'interno della seconda camera da letto in aderenza all'edificio retrostante.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa è stata oggetto di manutenzione straordinaria nel 1990 quindi con impianti e finiture realizzate 35 anni fa. Tutti gli infissi sono in legno e vetro singolo. Il piano primo e il secondo costituiscono unica unità abitativa e sono collegati esternamente tra loro da una scala aperta sui lati senza copertura e protezione da pioggia e altri agenti atmosferici. Tutta l'unità abitativa necessita di tinteggiatura interna e rasatura in alcune parti, entrambi i bagni hanno tracce di muffa tra soffitto e pareti, in particolare i sanitari del bagno al piano primo sono vecchi e necessitano di essere sostituiti; è presente uno scrostamento della tinteggiatura con macchia di umidità nella parete che divide la prima stanza al piano primo con il bagno, per la possibile presenza di una perdita del water o della vasca da

bagno; anche le facciate esterne necessitano di una manutenzione in particolare, le zone di attacco a terra per il manifestarsi di umidità di risalita e le scale esterne con presenza di muschio e scrostamenti di tinteggiatura ed intonaco sui frontalini a causa della percolazione di acqua piovana. Gli elementi strutturali del portico non sono intonacati ma solo tinteggiati. Lo stato conservativo dell'immobile sia internamente che esternamente, non risultando che vi siano stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è con finiture datate.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito d'accesso agli atti effettuato presso la conservatoria dei registri, nell'ufficio "Servizio di Pubblicità Immobiliare" presso la direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Ancona, in data 07.08.2025 il sottoscritto ha potuto verificare che nell'atto con Registro particolare n.4006 del 04.04.2001 vi era la servitù di passaggio su due particelle e nello specifico:

1. La corte esclusiva dell'immobile oggetto di perizia individuata con la particella censita al Fg. 99 part. 56 sub 1, è gravata di servitù di passaggio pedonale e carrabile per permettere l'accesso al garage di altra proprietà con, unità immobiliare distinta al catasto con Fg. 99 - part. 56 - sub 2 (All.5);
2. La porzione di corte distinta con la part. 34 sub2 è gravata di servitù di passaggio pedonale e con autoveicoli per sosta limitata a carico e scarico, antistante il garage precedentemente menzionato, a favore della contigua proprietà del Sig. Dardouri Sadok Ben Salah, esecutato della procedura, per consentire l'accesso alla corte(All.5);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio principale ha struttura verticale in muratura portante, unita da solai parte di legno e parte in latero-cemento compresa la copertura a falde inclinate con pareti esterne intonacate. Il portico esterno con terrazzo soprastante è in conglomerato cementizio armato formato da pilastri e travi uniti da solaio in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato è occupato con utilizzo del proprietario e dei propri familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per le visure ipotecarie e catastali dei beni oggetto di stima si fa riferimento al certificato notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere, redatto su incarico BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A., certificato che si trova all'interno del fascicolo della pratica R.G. ES. N.305/2024 del Tribunale di Ancona e che il sottoscritto riporta integralmente in allegato (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile). Nel certificato notarile sono dettagliatamente riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e le provenienze del ventennio.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto, in cui sorge il fabbricato del bene da stimare, è inquadrato, come risulta dalla normativa urbanistica del piano urbanistico comunale per il comune di Osimo, in Zone residenziali di completamento B e nella sottozona "B1 - Zone consolidate ad alta densità" ricadenti nell'elaborato grafico tavola A-25 di zonizzazione, quadrante:Passatempo.

La sottozona è regolata dall'art. 11.1 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Per assenza di condominio non vi sono né vincoli né oneri condominiali dei beni della proprietà.

REGOLARITÀ EDILIZIA E STRUTTURALE

Regolarità edilizia.

Dalle ricerche, presso l'ufficio tecnico del Comune di Osimo, l'unità immobiliare è stata oggetto di vari interventi di ristrutturazione, in data 07.03.1983 per "ampliamento della casa di civile abitazione ai sensi della Legge Regionale n. 31 del 1979" con la realizzazione di portico con sovrastante terrazzo con Concessione edilizia n. 686 e in data 05.09.1990 per manutenzione straordinaria nella casa di civile abitazione consistente "nel rifacimento del tetto e realizzazione di un cordolo di collegamento in c.a., modifica della seconda rampa della scala e sostituzione infissi e pavimentazioni" con Concessione edilizia n. 587.

Le destinazioni d'uso dei locali ai vari piani sono legittimate dall'accatastamento di primo impianto del 1939; in particolare la planimetria riporta la destinazione di legnaia e stalla al piano terra e cucina in uno dei vani del piano primo. A confermare le destinazioni dell'immobile, ad oggi rimaste le stesse, è quanto riportato nella tabella "consistenza dell'unità immobiliare" riportata nel Fascicolo n. 9934 con Scheda 367239 Mod.1 presentata in data 30.09.1939 dove sono indicate, a completamento di quanto indicato in planimetria, le destinazioni nel secondo vano al piano primo di camera/stanza e al piano secondo due camere/stanze. La planimetria non riporta le altezze interne dei vari piani tranne per la legnaia con altezza di 190 cm.

Con la visita sul posto si sono riscontrate difformità tra la pianta catastale, le pratiche edilizie e lo stato dei luoghi. Nello specifico:

1. La planimetria catastale di primo impianto del 1939 riporta il lato corto libero ruotato in senso antiorario rispetto allo spigolo sinistro, le destinazioni dei locali al piano terra erano di stalla e di legnaia con il locale legnaia dotato di una porta di accesso e di una finestra. Il collegamento tra piano primo e piano secondo dell'abitazione avveniva con una scala interna graficamente riportata all'interno del vano cucina al piano primo. Nessun locale al primo e secondo piano veniva rappresentato, interno o aggettante, adibito a servizio igienico.

La diversa inclinazione del muro del lato corto libero è probabilmente da ricondurre a un errore grafico del tecnico che ha disegnato le planimetrie nel 1939.

2. All'interno della pratica edilizia del 1983 il collegamento tra piano primo e piano terra viene disegnato con il proseguimento della scala esterna, mentre nella planimetria di primo impianto si fermava al piano primo. I due vani al piano terra vengono indicati come locali di sgombero. La stessa scala è presente nella foto dello stato di fatto allegata alla pratica. Al piano primo compare il bagno aggettante accessibile dalla camera da letto anche se di lunghezza minore rispetto a quello esistente. Il portico era stato previsto con un lato allineato al fronte principale della casa mentre è stato realizzato più arretrato, quindi più stretto, con una parte del terrazzo soprastante aggettante rispetto alla struttura costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato.

Seppure la concessione risulta antecedente al DM 10/02/1983 - GU 23/03/1983 n.80 che dichiarava sismico tutto il territorio del comune di Osimo non risultano pratiche depositate presso gli uffici del Genio Civile di Ancona e/o presso la Prefettura di Ancona come previsto dalle normative vigenti all'epoca della costruzione per le costruzioni in conglomerato cementizio armato.

All'interno della pratica non è presente la comunicazione della data di inizio lavori che doveva essere presentata dopo il deposito della pratica strutturale.

3. Con la pratica edilizia del 1990 la porta d'ingresso e la finestra nel locale verso sud destinato a sgombero diventano un'unica apertura di larghezza circa 190 cm mentre il progetto prevedeva la modifica della seconda rampa d'arrivo al piano secondo con il pianerottolo-balcone esteso a tutta la lunghezza del lato corto del fabbricato ma è stato realizzato in parte come risulta nello stato attuale. Lo sviluppo dei numeri dei gradini di tutta la scala non corrisponde come il parapetto della prima rampa che non è stata realizzata in muratura, come previsto sulla pratica edilizia, ma permeabile in acciaio. Inoltre la pratica prevedeva interventi strutturali quali il rifacimento della copertura con realizzazione di cordoli compresa la modifica della scala. Il bagno aggettante viene riportato più lungo, sulla parte cartacea della pratica del 1990, rispetto la pratica del 1983. Entrambe le pratiche lasciano libera la finestra sul lato ovest della cucina mentre di fatto allo stato attuale il bagno si sovrappone ad una delle finestre della cucina. Lo stesso bagno sembrerebbe con il confronto della lunghezza dello stato attuale e di quello riportato sul cartaceo, stimata per assenza di misure, di circa 90 cm più lungo.

All'epoca della pratica edilizia tutto il territorio del comune di Osimo era classificato come sismico, ma da una ricerca fatta presso il genio civile di Ancona, non risultano pratiche depositate per l'intervento sulla scala e in copertura.

All'interno della pratica non è presente la comunicazione della data d'inizio lavori che doveva essere presentata dopo il deposito della pratica strutturale.

Sul posto si è rilevata la realizzazione di un balcone, sul prospetto principale al piano secondo, che non risulta legittimato da nessuna delle pratiche edilizie indicate. Con la realizzazione del balcone è stata trasformata, per consentirne l'utilizzo, la precedente finestra in porta-finestra. Dalla tipologia utilizzata del parapetto simile per disegno a quello della scala si potrebbe dedurre che il balcone sia stato realizzato contestualmente agli interventi previsti con la pratica edilizia del 1990.

In data 21.07.2025 il sottoscritto, previa richiesta di appuntamento, ha avuto un incontro con l'Ing. Vissani dell'ufficio tecnico del comune di Osimo per valutare le varie difformità riscontrate con i sopralluoghi sul bene.

Le difformità rilevate tra l'accatastamento di primo impianto del 1939 e l'elaborato dello stato di fatto allegato alla concessione edilizia del 1983, consistenti nella presenza del prolungamento della scala esterna, nella presenza del bagno su volume aggettante al piano primo e del bagno interno alla camera al piano secondo sono superate dall'Art. 9 bis (Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili) del DPR 380/2001 il quale stabilisce che "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare". Nel caso specifico non essendovi titoli abilitativi pregressi, il titolo abilitativo del 1983 costituisce il primo titolo esistente sull'immobile oggetto di stima.

Il progetto del 1983 prevedeva la costruzione di un portico con soprastante terrazzo di dimensioni 670x320 cm con un lato addossato al fabbricato confinante e l'altro a prolungamento del prospetto principale dell'edificio esistente di cui costituisce l'ampliamento. Le dimensioni rilevate del portico sul posto sono di 646x271 aventi dimensioni minori di quelle autorizzate. Le diverse dimensioni del fabbricato rientrano all'interno del comma 2-bis., dell' Art. 34-bis. (Tolleranze costruttive) che stabilisce che "per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio....."

La realizzazione del balcone sul prospetto principale rientra nell'Art. 36-bis. - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/2001 ed è sanabile con la presentazione di SCIA in sanatoria soggetta a sanzione compresa tra 516,00 euro e 5.164,00 euro. All'interno della pratica rientrano anche le tolleranze costruttive riferite alla scala esterna e al balcone sul lato corto dell'edificio che costituisce il pianerottolo di arrivo al piano secondo.

Per sanare urbanisticamente tutte le difformità occorre presentare un' unica pratica edilizia in sanatoria facendo riferimento agli articoli sopra riportati del DPR 380/2001 in cui si includono anche le variazioni estetiche difformi rispetto alle concessioni edilizie precedentemente rilasciate.

All'interno delle pratica edilizie non si sono trovate le comunicazioni delle date di inizio lavori che dovevano essere presentate ad avvenuto deposito della pratiche strutturali presso il genio civile e/o la Prefettura di Ancona.

Regolarità strutturale

Dalle ricerche fatte, presso l'ufficio regionale "Costruzioni in zona sismica" (ex genio civile) e la prefettura di Ancona non sono state reperite pratiche relative al deposito del progetto strutturale in conglomerato cementizio armato del portico con soprastante terrazzo (riferito alla C.E. n.686 del 07.03.1983), del rifacimento della copertura con cordolo perimetrale, della seconda rampa della scala esterna (riferito alla C.E. n. 587 del 05.09.1990) e del balcone al piano secondo in latero-cemento (di cui non risulta nessuna pratica edilizia).

L'ampliamento costituito dal portico con soprastante terrazzo è stato realizzato in calcestruzzo armato a seguito del rilascio della concessione edilizia del 07.02.1983. La concessione è stata rilasciata prima della pubblicazione in gazzetta ufficiale del 23.03.1983 che classificava come sismico tutto il territorio del comune di Osimo. Per tale motivo il progetto strutturale doveva rispettare la Legge 5 novembre 1971, n. 1086 (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, precompresso ed a struttura metallica) che prevedeva che le opere dovevano essere denunciate dal costruttore all'ufficio del genio civile, competente per territorio, prima del loro inizio oltre che in prefettura come stabilito da leggi dello Stato precedenti quale il Regio Decreto 16 Novembre 1939 n. 2229.

A costruzione completata doveva essere depositata relazione a struttura ultimata a firma del Direttore dei lavori ed eseguito successivo collaudo statico redatto da altro tecnico.

Le opere realizzate con concessione edilizia del 1990 quale il rifacimento della copertura con relativo cordolo perimetrale, la costruzione della seconda rampa della scala esterna, il pianerottolo di arrivo al piano secondo ed il balcone sul prospetto principale al piano secondo erano al momento della realizzazione soggette a concessione edilizia, da richiedere presso il comune di Osimo, ed ai depositi strutturali, che avrebbero dovuto essere depositate con presentazione presso il Genio Civile di Ancona, in quanto il territorio del comune di Osimo è divenuto del tutto sismico dal 1983 (DM 10/02/1983 -

GU 23/03/1983 n.80) come pure per le costruzioni in conglomerato cementizio armato, come previsto dalle normative vigenti all'epoca delle costruzioni, avrebbero dovuto essere effettuati i depositi dei calcoli statici, pratiche che nella ricerca non sono risultate depositate presso gli uffici del Genio Civile e/o presso la Prefettura di Ancona risultando quindi opere abusive.

Il mancato deposito per non ottemperanza della legge sismica costituisce "violazione alla normativa sismica".

Al fine di poter legittimare gli interventi strutturali, a seguito dell'emanazione della DGR 976 del 24 giugno 2025, occorre che professionista abilitato elabori i calcoli statici di verifica e esegua il relativo deposito strutturale presso il portale DOMUS alla sezione "presentazione tolleranze/violazioni".

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: Non rintracciata.

Dichiarazione di conformità caldaia: Non rintracciata.

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: Non rintracciata.

Attestato di prestazione energetica (APE): In data 08.07.2025 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti alla Regione Marche per la ricerca di eventuale APE presentata a carico dell'immobile. *La Regione Marche, ufficio "Settore Fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere", con pec in data 23.07.2025 inviava copia di presentazione dell'attestato di prestazione energetica.*

L'APE riporta la classe energetica "G". *Il certificato è stato redatto dall' Ing. Rughini Marco in data 25.01.2016 ed è allegato alla presente perizia (All. A.1).*

Nel certificato è erroneamente riportata sulla prima pagina la data di scadenza del 25.01.2017, un anno dopo l'emissione e non dieci anni come previsto per legge con scadenza che sarà quindi il 25.01.2026.

Da contatti avuti sia con la Regione Marche ufficio "Settore Fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere" e con Ancona Servizi, che gestisce il catasto dei generatori di calore degli impianti termici, non è possibile ottenere il libretto d'impianto in quanto, come riferitomi dall'addetto dell'ufficio, risulta carente di alcuni dati obbligatori. L'impianto è inoltre privo di un RCEE (rapporto di efficienza energetica) in corso di validità che è obbligatorio periodicamente fare, come in questo caso, se l'impianto risulta attivo. Da un controllo visivo del contatore e delle bollette, che il sottoscritto ha richiesto al proprietario, ha potuto constatare che l'utenza del gas è attiva e per i volumi consumati sembra che l'impianto termico sia stato sempre in funzionamento.

L'impianto termico fornito di codice impianto n. 15154 e Codice catasto-targa PRAN00041908 è da fare sottoporre da impresa, abilitata e certificata, a controllo di efficienza energetica (RCEE), per completare dei dati mancanti il libretto d'impianto e successivamente trasmettere il tutto al CURMIT.

PRECISAZIONI OCCORRENTI PER LA STIMA

Per quanto sopra riportato il sottoscritto ha riscontrato sull'immobile oggetto di stima difformità catastali, edilizio-urbanistiche e strutturali, che con i contatti avuti nei vari uffici competenti ha potuto verificare essere sanabili come di seguito riporta:

1. Dall'incontro in data 21.07.2025 con l'Ing. Vissani, dell'ufficio tecnico del comune di Osimo e vari successivi contatti telefonici, ha potuto verificare che le difformità riscontrate e riportate nel precedente paragrafo sulle "Regolarità Edilizia e Strutturale", le irregolarità edilizie risultano sanabili con la presentazione di pratica SCIA in sanatoria soggetta al pagamento di sanzione con un costo complessivo preventivato in circa € 5.011,60 (All. A.1).
2. Da contatti telefonici avuti con l'Ing. Arcadi, dell'ufficio regionale "Costruzioni in zona sismica" di Ancona (ex genio civile), ha potuto verificare che le violazioni riscontrate e riportate nel precedente paragrafo sulle "Regolarità Edilizia e Strutturale", per mancato deposito delle pratiche strutturali, per le opere eseguite, possono essere legittimate, seguendo la prassi riportata nella DGR 976 del 24 giugno 2025, presentando un unico deposito dei calcoli strutturali presso il portale DOMUS alla sezione "presentazione tolleranze/violazioni".

L'istanza di deposito deve essere finalizzata a dimostrare:

- Per la realizzazione del portico deve essere dimostrato il rispetto della costruzione alle norme vigenti all'epoca della costruzione per le opere in conglomerato cementizio normale e in particolare

al D.M. 30 maggio 1972 che non prevedeva, non essendo all'epoca del rilascio della concessione edilizia la zona classificata come sismica, prescrizioni per le zone sismiche;

- Per la realizzazione dei vari interventi locali quali il rifacimento della seconda rampa, il pianerottolo di arrivo della scala, il rifacimento della copertura con la costruzione di cordolo perimetrale in c.a. e la realizzazione sul prospetto principale del balcone prevedeva il rispetto della normativa sismica vigente al momento della realizzazione.

Un professionista abilitato dovrà eseguire una corretta verifica strutturale con valutazione di resistenza per cui, in assenza del deposito degli elaborati strutturali e di certificati di prova originali risalenti all'epoca dell'edificazione, occorrerà caratterizzare i materiali impiegati nella costruzione con prelievi di calcestruzzo e armatura metallica, per individuare la resistenza caratteristica, oltre che eseguire indagini geologiche sul terreno per la verifica delle fondazioni.

Soltanto se le verifiche strutturali, fatto riferimento alle normative vigenti all'epoca dell'edificazione, potranno dare esito positivo non occorrerà prevedere ad una verifica alle attuali normative (D.M. 17.01.2028) con eventuali interventi di adeguamento delle strutture.

Si ipotizza che il costo complessivo professionale delle verifiche è preventivato in circa **€11.502,08** (All. A.2).

Per adeguamento catastale dell'u.i. occorre prevedere alla divisione tra dell'unità abitativa, che si sviluppa tra il piano primo e secondo, ed i due locali di sgombero al piano terra presentando tre distinte planimetrie il cui costo complessivo preventivato è di circa **€ 1.351,92** (milletrecentocinquantuno/92 euro) (All. A.3).

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinato tenendo conto delle variabili quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, dati metrici e infine situazione del mercato per la domanda e per l'offerta. Con tutti questi elementi, dopo attento esame della documentazione reperita, presso gli uffici pubblici, sui beni e dopo avere esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato su beni simili, il sottoscritto ha definito il più probabile valore. Questo è determinato tenendo in conto della superficie ragguagliata del bene da stimare, e altresì tenendo conto degli eventuali adeguamenti, correzioni per il confronto con beni simili ed ottenere il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

Il metodo con cui è eseguita la stima è quello del confronto che consente di stabilire una relazione, tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare nella zona che considera il valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta, praticato nella zona per similari unità immobiliari.

L'indagine di mercato delle compravendite immobiliari, da informazioni acquisite presso agenzie di compra vendita d'immobili operanti nel territorio comunale, ha prodotto dati su recenti vendite d'immobili non riconducibili per tipologia edilizia, anno di costruzione, manutenzioni effettuate e posizione alla situazione simile all'immobile di stima. Per questo sono state prese in considerazione e applicati, quali valutazioni più probabili e attendibili, i valori riportati dalla "Banca Dati per le quotazioni immobiliari" riportate dall'agenzia delle entrate (dati OMI) con riferimento al secondo semestre del 2024.

Il sottoscritto precisa che l'unità abitativa oggetto della stima ha subito l'ultimo intervento di manutenzione straordinaria nel 1990. L'unità abitativa è su due livelli, piano primo e secondo, in cui si trovano rispettivamente la zona giorno e la zona notte, con i piani collegati tra loro da scala esterna aperta sui lati e non coperta quindi non protetta alla pioggia e altri agenti atmosferici. Il primo piano ha un'altezza interna non maggiore di 218 cm, che seppur legittimata abitativa, è minore dei 270 cm previsti dalla normativa d'igiene D.M. 5.07.1975. Al catasto l'unità abitativa è classificata come ultra popolare (A/5). Tale categoria catastale (A/5) è stata soppressa con "la Circolare del Ministero delle Finanze n. 5 del 1992". Con la variazione catastale, necessaria per uniformare le planimetrie allo stato

dei luoghi, il tecnico incaricato dovrà eseguire dovrà individuare la nuova classe che probabilmente sarà quella minima di A/4 e/o A/3. Per tutto quanto sopra riportato, essendo l'unità immobiliare inserita nella minima categoria A/5, non più in vigore, per la valutazione, si farà riferimento ai valori minimi riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare e ricadenti alla categoria A/3 (abitazione di tipo economico). I valori di questa categoria risultano avere una forbice del costo unitario che spazia tra gli € 780,00/mq e gli € 1.100,00/mq.

Il valore unitario di superficie ragguagliata, con riferimento ai dati OMI per abitazioni di tipo economico, che sarà attribuito al bene da stimare è quindi di € 780,00 (settecentoottanta/00 euro) per metro quadrato. Il valore complessivo dell'immobile risulterà quindi dato dal prodotto del valore unitario attribuito e la superficie ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con locali sgombero Osimo (AN) Strada Passatempo 177	113,80 mq	780,00 €/mq	€ 88.764,00	100,00	€ 88.764,00
Valore di stima:					€ 88.764,00

Il sottoscritto, per verificare se il valore di stima ottenuto con l'applicazione dei valori OMI abbia tenuto in conto del collegamento dei due piani della abitazione con scala esterna, e a riscontro del valore attribuito ha preso in considerazione il valore di compravendita del bene in oggetto, riportato dal notaio Bellaspiga Giampaolo nell'atto di Repertorio 164126/15097 del 15.12.2003, con valore di € 108.000,00. Il valore, per tenere conto del tempo trascorso dall'anno dall'ultima compravendita, è stato ridotto applicando un coefficiente di vetustà di 0,815 che tiene conto della fascia temporale di 22 anni trascorsi, ottenendo così un importo di circa € 88.020,00 (€ 108.000,00 x 0,815). Tale valore è risultato comparabile con il valore di mercato stimato di € 88.764,00, risultando congruo il valore unitario OMI di € 780,00/mq adottato.

Il sottoscritto ritiene che il valore di stima più corretto sia quello derivante dal valore di mercato utilizzando il costo unitario OMI pari a € 88.764,00.

Dal valore di stima verrà detratto la somma dei costi occorrenti a sanare le difformità edilizie (All. A), le strutturali (All. B) e per aggiornare le planimetrie catastali (All. C).

Il valore complessivo del bene per l'unità immobiliare identificata al Fg. 99, particella 55, al netto delle spese necessarie per sanare le difformità edilizie, le strutturali e per la variazione catastale risulta di € 70.898,40, valore ottenuto detraendo al valore stimato le spese occorrenti a legittimare il bene (€88.764,00- € 5.011,60 - €11.502,08 - €1.351,92), valore arrotondato ad € 70.900,00 (settantanomilanovecento/00 euro).

Il bene abitazione proprio per la propria conformazione di distribuzione in due piani, cielo-terra, collegati da scala esterna aperta, potrebbe essere suddiviso in due unità abitative, bilocali, salvo le verifiche dei parametri edilizi, adeguamento degli impianti e relative pratiche autorizzative comprensive di oneri.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Senigallia, li 03/09/2025.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Monaco Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°1 - Certificato sostitutivo notarile
- ✓ N°2 - Documentazione fotografica
- ✓ N°3.1 - Visura catastale attuale
- ✓ N°3.2 - Visura storica
- ✓ N°4.1 - Planimetria catastale attuale
- ✓ N°4.2 - Planimetria catastale di primo impianto
- ✓ N°5 - Planimetrie con particelle su cui insistono dei vincoli
- ✓ N.6 - APE (Attestato di prestazione energetica)
- ✓ N°7.1 - Pratica edilizia C.E. n.686 del 07.03.1983
- ✓ N°7.2 - Pratica edilizia C.E. n.587 del 05.09.1990
- ✓ N°8.1 - Pec da prefettura di Ancona con esito ricerca pratica strutturale
- ✓ N°8.2 - Email da ufficio regionale di Ancona con esito ricerca pratica strutturale
- ✓ A.1 - Spese e costi sanatoria edilizia
- ✓ A.2 - Spese e costi sanatoria strutturale
- ✓ A.3 - Spese e costi variazione catastale
- ✓ A.4 - Planimetrie con rappresentazione dello stato attuale.