

Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA

(R.G. Es. n. 36/2024 riunita con la n. 83/2024)

promossa da

DOVALUE S.P.A.

contro

*****OMISSIS*****

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE LOTTO B

Ancona li 12 Settembre 2024

L' ESPERTO

ARCH. MAURO CIONCO



Su incarico del Tribunale di Ancona del 12/04/2024 il sott. Arch. Mauro Cionco c.f. CNCMRA70S25F454L, nato a Montecassiano (MC) il 25/11/1970 e iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n. 1023, in qualità di ESPERTO ex art. 568 c.p.c. della procedura esecutiva 36/2024 redige la presente perizia tecnica volta a rispondere ai quesiti posti e di seguito riportati:

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

ALL'IMMOBILE:

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

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



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

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

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

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

2 d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio -se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al



giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

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

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

2 g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

➤ Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;



➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

➤ Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.);

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

➤ Iscrizioni

➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2 g3 Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

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

➤ Difformità Catastali

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

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



➤ i millesimi condominiali del lotto periziato;

➤ L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

➤ Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

➤ Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

➤ Eventuali cause in corso.

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

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



un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

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

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

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

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



ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

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

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

2 n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non



eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

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

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

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

3. DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA:

una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,

4. Invii copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima



dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento

5. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

6. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere -sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



RISPOSTA AL QUESITO 1

Inviare comunicazioni scritte con raccomandata r/r al debitore al creditore procedente (si veda allegato 1).

RISPOSTA AL QUESITO 1a

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Osimo (AN) e consistono in:

- **APPARTAMENTO** sito in Piazza Giovanni XXIII n. 26, al Piano Primo e Secondo Sottotetto, con difformità edilizie (si veda il punto 2 i), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 59, particella 92, sub. 5, cat. A2 classe 3, consistenza 9,5 vani, sup. catastale 225 mq, rendita 735,95 €;
- **AUTORIMESSA** sita in via Olimpia al Piano Sotto-strada Terzo con difformità edilizie (si veda il punto 2 i), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 59, particella 92, sub. 8, cat. C6, classe 5, consistenza 108 mq, superficie catastale 130 mq, rendita 368,13 €.

RISPOSTA AL QUESITO 2

Si ritiene opportuno distinguere i beni nei seguenti lotti:

LOTTO A

- **APPARTAMENTO** al Piano Primo e Secondo Sottotetto (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 59, particella 92, sub. 5, cat. A2 classe



3, consistenza 9,5 vani, sup. catastale 225 mq, rendita 735,95 €), sito in Piazza Giovanni XXIII n.26 a Osimo (AN), con difformità urbanistiche edilizie e catastali, (si veda il relativo punto 2 i della perizia), l'accesso avviene dalla pubblica via e attraverso il sub 3 (corte comune al PT e vano scala comune al PT), i confini sono i seguenti:

- nord: affaccio su Via Foro Boario
- sud: affaccio su sub 9 al piano secondo sotto-strada e sub 3 al piano terra
- est: affaccio su Via Olimpia
- ovest: affaccio su sub 3
- Sono beni comuni i seguenti subalterni, foglio 59, particella 92:
 - sub 3 bene comune non censibile (BCNC), comune a tutti i sub, corte e ingresso al PT;
 - sub 4 bene comune non censibile (BCNC), vano scala comune ai sub 7,8,9;
- NOTA: per una migliore comprensione si invita a visionare l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (all. 3).

- **AUTORIMESSA** con corte esclusiva sita in via Olimpia n. 7 a Osimo (AN), (al Catasto Piazza Giovanni XXIII n.26), al Piano Sotto-strada Terzo, con difformità edilizie (si veda il punto 2 i), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 59, particella 92, sub. 8, cat. C6, classe 5, consistenza 108 mq, superficie

catastale 130 mq, rendita 368,13 €. l'accesso avviene dalla pubblica via e attraverso la corte esclusiva a livello, i confini sono i seguenti:

nord: Via Foro Boario

sud: foglio 59, particella 92, sub 9

est: Via Olimpia

ovest: terrapieno

Sono beni comuni i seguenti subalterni, foglio 59, particella 92:

sub 4 bene comune non censibile (BCNC), vano scala comune ai sub 7,8,9;

NOTA: per una migliore comprensione si invita a visionare l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (all. 3).

Le operazioni peritali, sono state condotte attraverso:

- Sopralluogo presso gli immobili a Osimo (AN), il 07/05/2024 in presenza di ***** e dalla custode Avvocata Benedetta Rosini (allegato 2, verbale di sopralluogo).
- Accesso all'Agenzia delle Entrate di Ancona il 23/05/2024 per ritirare copia della planimetria cartacea del 24/04/1940.
- Acquisizione di visure catastali e planimetrie tramite il servizio telematico per professionisti Sister in data 02/05/2024 e 09/05/2024.



- Secondo Sopralluogo in data 28/08/2024 con idraulico per redigere il libretto impianto, controllo periodico quadriennale del teleriscaldamento (mancava ed era da fare), e con l'elettricista che doveva redigere la DI.RI. (Dichiarazione di Rispondenza), necessaria per il libretto impianto, il tutto indispensabile per depositare l'APE.

- Accesso agli atti al Comune di Osimo per richiedere copia dei permessi edilizi richiesto il 13/05/2024, richiesta online su portale, pagamento 80,00 € diritti segreteria e visita in Comune il 25/07/2024, allegato 8.



Dott. Arch. Mauro Cionco

Albo degli Architetti di Ancona n. 1023

CF: CNCMRA70S25F454L

Tel. 347/3846195

Tribunale di Ancona

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA

(R.G. Es. n. 36/2024 riunita con la n. 83/2024)

promossa da

DOVALUE S.P.A.

contro

*****OMISSIS*****

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE

LOTTO B

Ancona lì 12 Settembre 2024

L' ESPERTO

ARCH. MAURO CIONCO



RISPOSTA AL QUESITO 2a

Il lotto è composto da un unico bene ossia autorimessa con corte esclusiva, al Piano Sotto-strada Terzo sito in Via Olimpia n. 7, Osimo (AN), (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo Foglio 59, particella 92, sub. 8, cat. C6, classe 5, consistenza 108 mq, rendita 368,13 €, superficie catastale 130 mq), con difformità urbanistiche edilizie e catastali, (si veda il relativo punto 2 i della perizia), l'accesso avviene dalla pubblica via e attraverso la corte esclusiva a livello, i confini sono i seguenti:

nord: Via Foro Boario

sud: foglio 59, particella 92, sub 9

est: Via Olimpia

ovest: terrapieno

Sono beni comuni i seguenti subalterni, foglio 59, particella 92:

sub 4 bene comune non censibile (BCNC), vano scala comune ai sub 7,8,9;

NOTA: per una migliore comprensione si invita a visionare l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (all. 3).

RISPOSTA AL QUESITO 2b

Il lotto in questione è inserito in un fabbricato residenziale di sei piani, tre fuori terra e tre seminterrati, la struttura portante è mista in muratura e cemento armato, la copertura a falde inclinate con manto in tegole, infissi esterni con persiane, la corte al piano terra è recintata e l'accesso avviene mediante ampio cancello metallico pedonale, mentre al piano sotto-strada terzo l'accesso avviene con porta metallica carrabile, larga 250 cm, finitura esterna in tinteggiatura rinnovata recentemente.

Le prime tracce della sua esistenza si hanno Presso l'Agenzia del Territorio di Ancona (ex Catasto), dove risulta depositato il primo accatastamento del fabbricato con data del 24/04/1940, (allegato n. 3), dove risulta l'unità immobiliare oggetto di perizia che era composta da sgombero al piano sotto-strada 3, abitazione al piano terra e primo.



L'autorimessa in questione è composta da locale autorimessa, un locale sgombero-autorimessa accessibile con porta interna in legno e locale centrale termica con accesso dall'esterno dove si trova lo scambiatore del teleriscaldamento a servizio di tutto il fabbricato ossia appartamento al piano primo e appartamento al piano terra. Pavimenti in mattoni di laterizio, murature interne intonacate e tinteggiate, solaio del soffitto con struttura mista in travi di cemento armato e travetti.

Nella parete controterra tramite una porta in legno ed una apertura ad arco si accede a una grotta che scende nel terreno, di tale grotta non c'è traccia nella planimetria catastale, nemmeno della porta di accesso.

L'accesso avviene con porta metallica carrabile, larga 250 cm, con apertura elettrificata basculante, l'illuminazione avviene tramite cinque finestre alte (con soglia alta), illuminazione elettrica. E' presente anche un lavandino con lo scarico idrico ad uso lavanderia.

Superficie lorda 130,00 mq, compresi i muri perimetrali esterni; superficie utile 108,00 mq (esclusi i muri perimetrali esterni e compresi i muri interni).

Altezza interna 320 cm.

L'ubicazione economica è buona, la zona è dotata di tutti i principali servizi per la residenza a breve distanza, il centro storico si raggiunge a piedi, la presenza di parcheggi pubblici è sufficiente, le fermate degli autobus urbani ed extraurbani sono a breve distanze.

RISPOSTA AL QUESITO 2c

Sono beni comuni i seguenti subalterni, foglio 59, particella 92:
sub 4 bene comune non censibile (BCNC), vano scala comune ai sub 7,8,9;

NOTA: per una migliore comprensione si invita a visionare l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (all. 3 catastali).

PRECISAZIONE: tramite il sub 4, vano scala comune, salendo, si arriva al Piano sotterranea prima e si accede al sub 7, magazzino, di altra proprietà, per cui dalla proprietà di questo subalterno non si arriva con collegamento interno al sub 5 lotto A, in altre parole acquistando il lotto A e il lotto B insieme **non** si ha la possibilità di collegamento interno in quanto la scala passa attraverso un'altra proprietà, a meno di accordi particolari con l'altra proprietà. Il collegamento tra i due lotti avverrebbe tramite la via pubblica.

RISPOSTA AL QUESITO 2d

La rappresentazione catastale non è conforme alla situazione dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO 2e

L'immobile al sopralluogo risulta occupato dalla debitrice come deposito-sgombero.

RISPOSTA AL QUESITO 2f

relativamente a tale immobile non si ravvisa alcuna ipotesi di occupazione anomala;

RISPOSTA AL QUESITO 2g

2G1 vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Cause in corso:

procedimento civile R.G. 2857/2023 parte ricorrente Diamanti Piergiorgio, parti resistenti ***** , per il danneggiamento del locale seminterrato situato al di sotto del giardino antistante il fabbricato oggetto di perizia, il

quale sarebbe causa di infiltrazioni di acqua. Il procedimento si trova nella fase iniziale in quanto il Tribunale deve valutare le eccezioni preliminari sollevate dalla parte resistente ed ammettere le prove indicate dalle parti. Il valore della controversia ammonta a euro 20.924,00.

Si veda allegato n. 4.

2G2

I vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

OMISSIS

I costi necessari alla cancellazione sono:

- Spese di cancellazione domanda giudiziale 294,00 €.
- Spese cancellazione ipoteca volontaria 1000 € circa oltre tassa ipotecaria 35 € e bollo 59 €.
- Spese cancellazione pignoramento 294,00 €.
- Spese cancellazione atto giudiziario 294,00 €.

2g3

Risultano difformità urbanistico-catastali, urbanistico-edilizie, difformità catastali, si veda seguente punto 2i.

Non esiste la dichiarazione di agibilità (necessaria dal Regio Decreto n. 1265/1934 Testo Unico leggi sanitarie), si veda successivo punto 2l.

2h altre informazioni per l'acquirente



Millesimi condominiali

Non ci sono tabelle millesimali e millesimi attribuiti.

L'intero immobile è occupato dall'esecutata al piano primo, secondo e sotto-strada 3, mentre il piano terra, sotto-strada 1 e 2 è di proprietà di un familiare, non ci sono condominio con amministratore e spese condominiali fisse.

Cause in corso

Si veda il punto 2G1

Precedenti proprietari nel ventennio:

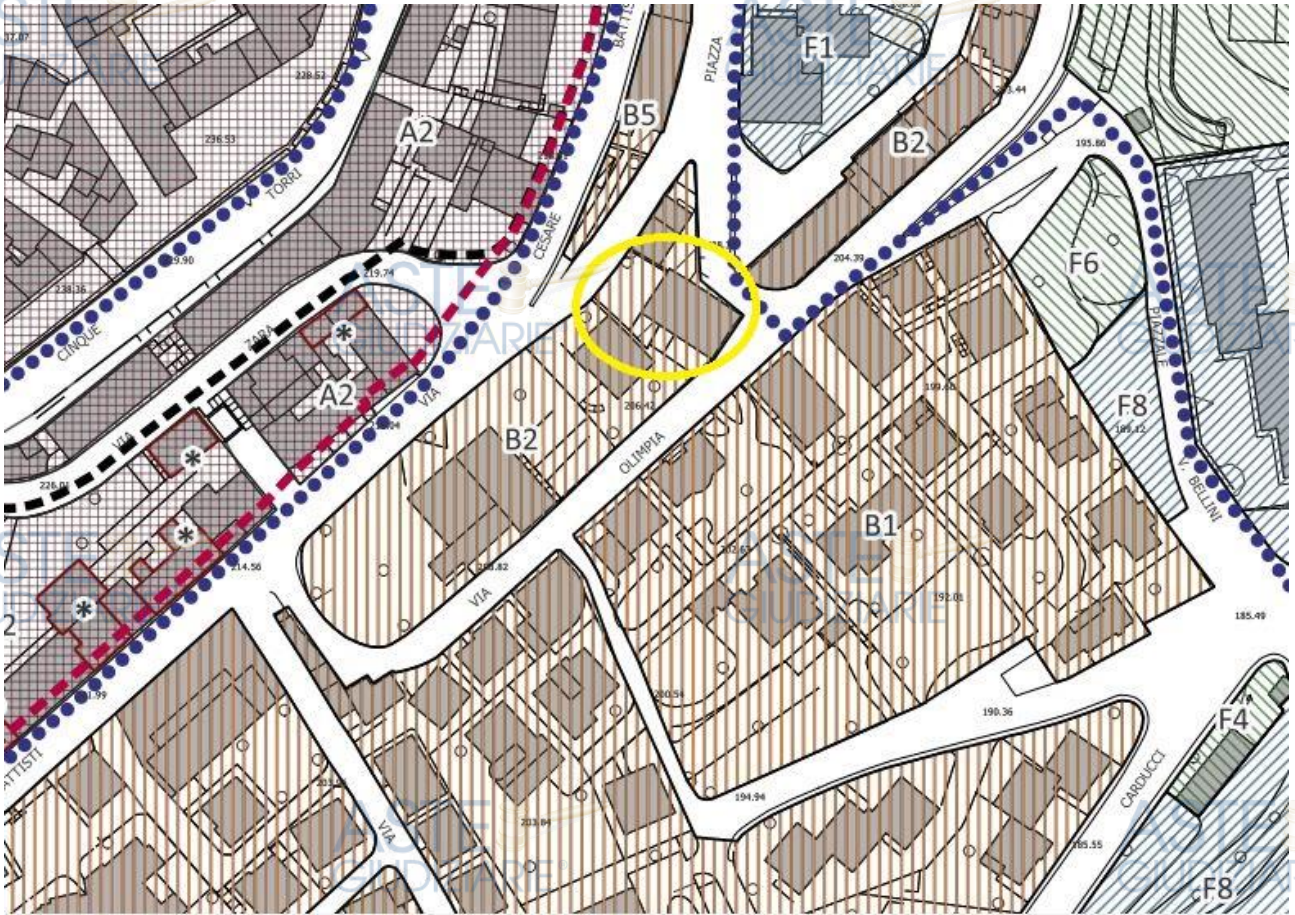
OMISSIS

2i conformità urbanistica






Immobile inserito nel PRG del Comune di Osimo come edificio in zona residenziale



B2






Zone residenziali di completamento – ZTO B (art.11 NTA)

-  **B1** – Zone consolidate ad alta intensità
-  **B2** – Zone consolidate a media densità
-  **B3** – Zone per il completamento della forma urbana
-  **B4** – Zone di ristrutturazione e salvaguardia
-  **B5** – Zone residenziali a volumetria definita

-  **T** – Interventi di trasformazioni coordinate (art.33 NTA)
-  **R** – Interventi di rigenerazione urbana (art.34 NTA)

Norme generali per gli ambiti urbani

-  **Vp** – Zone a verde privato, percorsi e viabilità privati (art.35 NTA)



Per le presenti sottozone residenziali il PIANO disciplina:

(art.3)	Modalità di attuazione	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
(art.4)	Destinazione d'uso	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	Usi regolati	Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
(art.5)	Parametri urbanistici	Vol.C Esistente IC esistente H esistente Per interventi di NC e RIS.03: IF = 1,35 mc/mq IC max. = 0,45 mq/mq H max = 10,50 ml.
	distanze distacchi	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68
	indicatori ambientali	IPF min. = 0,25 mq/mq BAF min. = 0,45 Per interventi di NC e RIS.03: BAF min. = 0,60 IP min. = 50 n./Ha
(art.6)	Categorie di intervento:	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	Livello di coerenza	\

con le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni specifiche:

Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.

Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.

Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.



Elenco delle pratiche edilizie del fabbricato di cui fa parte il lotto fornite dal Comune di Osimo con accesso agli atti in data 25/07/2024 (allegato n. 8)

- CILA del 29/09/2015 protocollo n. 26963 per la manutenzione straordinaria delle facciate e dei cornicioni.
- CILA del 01/12/2015 protocollo n. 34442 per la manutenzione straordinaria degli impianti, degli infissi esterni ed interni.

Precisazioni:

Presso l'Agencia del Territorio di Ancona (ex Catasto), risulta depositato il primo accatastamento del fabbricato con data del 24/04/1940, (allegato n. 3), dove risulta l'unità immobiliare oggetto di perizia che era composta da sgombero al piano sottostrada terzo, abitazione al piano terra e primo, questa planimetria attesta l'esistenza dell'immobile alla data del 24/04/1940 ossia prima della Legge 17/08/1942 n. 1150 che richiedeva la licenza edilizia per costruzioni all'interno dei centri abitati.

In data 26/01/2009 veniva fatta una variazione catastale con frazionamento della suddetta unità immobiliare con costituzione del sub 8 (lotto B), garage al piano sottostrada terzo diventato garage da sgombero ossia con cambio di destinazione d'uso senza autorizzazione urbanistica-edilizia comunale, veniva frazionato dall'appartamento senza autorizzazione urbanistica-edilizia comunale.

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi rilevato rispetto all'ultima planimetria catastale depositata al Catasto in data 18/02/2010 corrisponde alla planimetria catastale eccetto che per la dimensione delle finestre e della porta di ingresso, le finestre sono rappresentate in posizione alquanto spostata rispetto alla realtà, la porta è disegnata più stretta, 200 cm circa contro i 250 cm reali.

Non corrisponde invece per la presenza di una grotta dall'aspetto di remota costruzione, con accesso nel lato ovest controterra dell'autorimessa, nella planimetria non sono rappresentati né la porta di accesso né la grotta che scende nel terreno con scalinata, muri laterali e copertura a volta in mattoni di laterizio, la profondità non è stato possibile rilevarla in quanto la porta chiusa e bloccata da molto tempo e comunque porzione di fabbricato non presente in planimetria.

Rispetto all'ultima planimetria depositata in Comune:

non ci sono planimetrie dell'immobile depositate e archiviate in Comune rinvenute e mostrate con l'accesso agli atti del 25/07/2024, l'immobile si può presumere regolare in quanto esistente prima del 17/08/1942 data di entrata in vigore della Legge n. 1150 che richiedeva la licenza edilizia per costruzioni all'interno dei centri abitati. Questo immobile si può ritenere all'interno del centro abitato, ma essendo già esistente alla data del 24/04/1940 si presume regolare.

In data 26/01/2009 veniva fatta una variazione catastale con frazionamento della suddetta unità immobiliare censita al Catasto nel 24/04/1940 con costituzione del sub 5 appartamento al piano primo e secondo sottotetto (lotto A) e sub 8 (lotto B), garage al piano sotto-strada terzo diventato autorimessa da sgombero ossia con cambio di destinazione d'uso senza autorizzazione urbanistica-edilizia comunale, veniva frazionato dall'appartamento senza autorizzazione urbanistica-edilizia comunale.

Pertanto per regolarizzare la situazione urbanistica-edilizia occorre fare una sanatoria edilizia per frazionamento e cambio di destinazione d'uso avvenuti nel 26/01/2009 senza autorizzazione, con pratica di sanatoria (SCIA in sanatoria), pagamento della sanzione corrispondente agli oneri comunali aumentati perché in sanatoria, nuova pratica di agibilità (in quanto nel 2009 per i cambi d'uso andava richiesta nuova agibilità), DI.RI. ossia Dichiarazioni di Rispondenza dell'impianto elettrico ed idrico, nuova planimetria catastale. La pratica di sanatoria edilizia va concordata con il Comune di Osimo, in questa sede si può solo presumere un costo complessivo di una operazione con diverse variabili.

Presumibile in un range di 10.000 – 20.000 €, secondo la legge in vigore alla data della presente perizia e in continua evoluzione (Legge 24/07/2024 n. 105 Salva Casa).

Alternativa alla sanatoria edilizia per regolarizzare la destinazione autorimessa (garage in planimetria catastale), è tornare alla condizione antecedente alla variazione del 26/01/2009 ossia a quella del 24/04/1940 di “sgombero” indicato in planimetria ossia locale di deposito-cantina-magazzino per cui basta fare la variazione catastale, le DI.RI. per gli impianti elettrico ed idrico, la pratica di agibilità in quanto l’immobile ne è sprovvisto, tale via consente un risparmio sulla sanatoria edilizia, ma poi commercialmente l’immobile avrebbe un valore minore derivante dalla differenza tra un uso deposito e uso autorimessa.

I costi complessivi di sanatoria potrebbero essere inferiori o maggiori, ma dovendo stabilire un prezzo dell’immobile si considerano pari a 20.000,00 € da sottrarre alla seguente stima per valore di mercato dell’immobile.

2l Agibilità

Non esiste la dichiarazione di agibilità (necessaria dal Regio Decreto n. 1265/1934 Testo Unico leggi sanitarie), con domanda di costruzione del 17/01/1923 per una casa di abitazione composta da piano terra, piano primo, tetto in legno a falde inclinate, due piani sotto-strada, tra strada di Foro Boario e strada di San Giovanni come riportato nel disegno, (allegato n. 8), si può presumere il piano sottostante sotto-strada terzo già esistente alla data del 17/01/1923, quando non doveva essere richiesta la dichiarazione di agibilità, ma con il cambio d’uso non autorizzato fatto solo al Catasto il 26/01/2009 va fatta la sanatoria edilizia e la pratica Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), per autorimessa.

2m

Non è prevista la certificazione energetica, in quanto locale con destinazione non residenziale, negozio o ufficio, per questa destinazione d'uso non è richiesta la certificazione energetica.

2 n Stima

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato è basato sulla quotazione OMI e lo studio del mercato immobiliare locale con l'uso di comparabili simili in zona e recenti di abitazioni, ridotto al 50%, come si procede normalmente nelle stime, ossia l'autorimessa raggugliata al 50% del valore dell'abitazione. Le superfici vengono calcolate con il metodo convenzionale più usato della superficie catastale, D.P.R. 138/98.

Tabella OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO - GUZZATORE - FORNACI - ZONA SUD CONSOLIDATA - SAN SABINO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	680	950	L	3,6	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1750	L	5	7,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	4,6	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1050	L	3,3	4,8	L
Box	NORMALE	435	630	L	3,3	4,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1950	L	6	8,6	L

Comparabile n.1 appartamento, (allegato 5)

Trilocale in vendita in centro storico di 85 mq, prezzo richiesto 165.000,00 €.

Comparabile n. 2 a ufficio (allegato 6)

Appartamento in vendita in zona Borgo di 88,00 mq, prezzo richiesto 170.000,00 €.

Media OMI abitazioni civili stato ottimo tra minimo e massimo = 1.475 €/mq,
(1.200+1.750/2).

Valori comparabile 1: sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) =
 $165.000 - 16.500 = 148.500,00 \text{ €}$, $148.500/85 = 1.747,00 \text{ €/mq}$

Valori comparabile 2: sconto 10 % (sconto trattativa 10% sul prezzo richiesto) =
 $170.000 - 17.000 = 153.000,00 \text{ €}$, $153.000/88 = 1.738 \text{ €/mq}$;

Media tra OMI e comparabili commerciali = $1.475+1.747+1738/3 = 1.653 \text{ €/mq}$.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile residenziale pari a 1.650,00 €/mq.

Si ritiene opportuno considerare un valore di mercato dell'immobile lotto B pari a 825,00 €/mq.

Superficie lorda autorimessa 130,00 mq, compresi i muri perimetrali esterni;
consistenza catastale corrispondente alla superficie utile 108,00 mq.



Superficie commerciale **130,00 mq** (equivalenti alla superficie catastale riportata in visura catastale (allegato 11)).

Stima immobiliare lotto B = mq 130,00 x 825,00 €/mq = **107.250,00 €**

Valore del lotto B detratti i costi di regolarizzazione = 107.250,00 – 20.000,00 =

87.250,00 €

Foto esterne ed interne allegato n. 9.

2 o quota indivisa

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Ancona li 12 Settembre 2024



- **1 raccomandate inizio operazioni peritali**

- **2 verbale sopralluogo**

- **3 catastali (planimetrie)**

- **4 corrispondenza eseguita**

- **5 comparabile 1**

- **6 comparabile 2**

- **8 urbanistica**

- **9 foto lotto B**

- **10 ricevuta accesso agli atti**

- **11 catastali visure**

- **13 ricevute spese**

- **15 atto di provenienza**

