

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 A

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 precedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i conseguenziali provvedimenti urgenti).

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

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

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



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

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

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

➤ Iscrizioni

➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2 g3 Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

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

➤ Difformità Catastali

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

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

➤ i millesimi condominiali del lotto periziato;



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

➤ Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

➤ Eventuali cause in corso.

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

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



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

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

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori 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. Invia 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 precedente, 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 precedente, 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 precedente

(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 Sottotrada 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 sottostrada 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 snc a Osimo (AN), 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



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 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.
- Reazione dell'APE per il lotto A in quanto l'immobile ne risultava sprovvisto;
- Ritiro Libretto Impianto, rapporto di controllo e DI.RI redatti dall'idraulico Vaccarini Paolo in Osimo (AN), il 10/09/2024.



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 A

Ancona lì 12 Settembre 2024

L' ESPERTO

ARCH. MAURO CIONCO



RISPOSTA AL QUESITO 2a

Il lotto è composto da un unico bene ossia 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, vani 9,5, 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 sottostrada 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).

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, finitura



esterna in tinteggiatura rinnovata recentemente. Della sua costruzione si hanno tracce in base a 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. Tale pratica viene memorizzata negli archivi del Comune come Concessione n. 5 del 1923.

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 sotto-strada 3, abitazione al piano terra e primo.

Tra il giugno 1975 e il Luglio 1976 si dichiara nell'ultima pratica depositata in Comune che sono stati svolti lavori di ristrutturazione con ampliamento che riguardano anche i piani primo e secondo oggetto di perizia.

L'appartamento in questione è composto al piano primo da ingresso, disimpegno, wc, cucina, studio, soggiorno, pranzo, due camere, disimpegno, bagno, scala interna e al piano secondo sottotetto da soffitta con abbaini. L'accesso avviene dalla pubblica via tramite il sub 3 corte comune e ingresso comune al piano terra, le finestre lato nord sono in legno, quelle degli altri lati sono state rinnovate recentemente in pvc con vetri doppi, pavimenti in gres in cucina e nei bagni, parquet nel resto delle stanze e nel piano secondo, il riscaldamento avviene tramite teleriscaldamento fornito dalla Astea con impianto a valle dello scambiatore molto probabilmente comune con un altro piano del fabbricato (non oggetto di perizia), elementi radianti in metallo, i radiatori sono presenti anche in soffitta sebbene la cosa non sia regolare, presenza di impianto del gas per uso cucina, impianto elettrico sottotraccia, camino nella zona giorno.

Superficie lorda appartamento 202,00 mq, compresi i muri perimetrali esterni; superficie utile 177,00 mq (esclusi i muri perimetrali esterni e compresi i muri interni), superficie soffitta sopra 1,50 ml di altezza = 70,00 mq.

Altezza interna al piano primo in soggiorno di 266 cm in presenza di un controsoffitto, altezza nelle altre stanze 307 cm.

Altezze interne al piano secondo sottotetto sono variabili per le falde inclinate gli abbaini e per la presenza di travi estradossate che rialzano il pavimento, per cui le altezze variano da una zona all'altra, al centro in corrispondenza del colmo l'altezza massima è di 206 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 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).

RISPOSTA AL QUESITO 2d

La rappresentazione catastale non è conforme alla situazione dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO 2e

L'immobile al sopralluogo risulta occupato da ***** e dalla *****. Non sono stati forniti contratti o titoli particolari per la presenza di *****.

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

Si veda il punto 2h per una causa in corso

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 rimanda seguente punto 2i dove si svolge la trattazione completa.

Non esiste la dichiarazione di agibilità, si rimanda al successivo punto 2l per la trattazione completa.



2h altre informazioni per l'acquirente

Millesimi condominiali

Non ci sono tabelle millesimali e millesimi attribuiti.

L'intero immobile è occupato da ***** al piano primo, secondo e sottostrada 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:

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.

Precedenti proprietari nel ventennio:

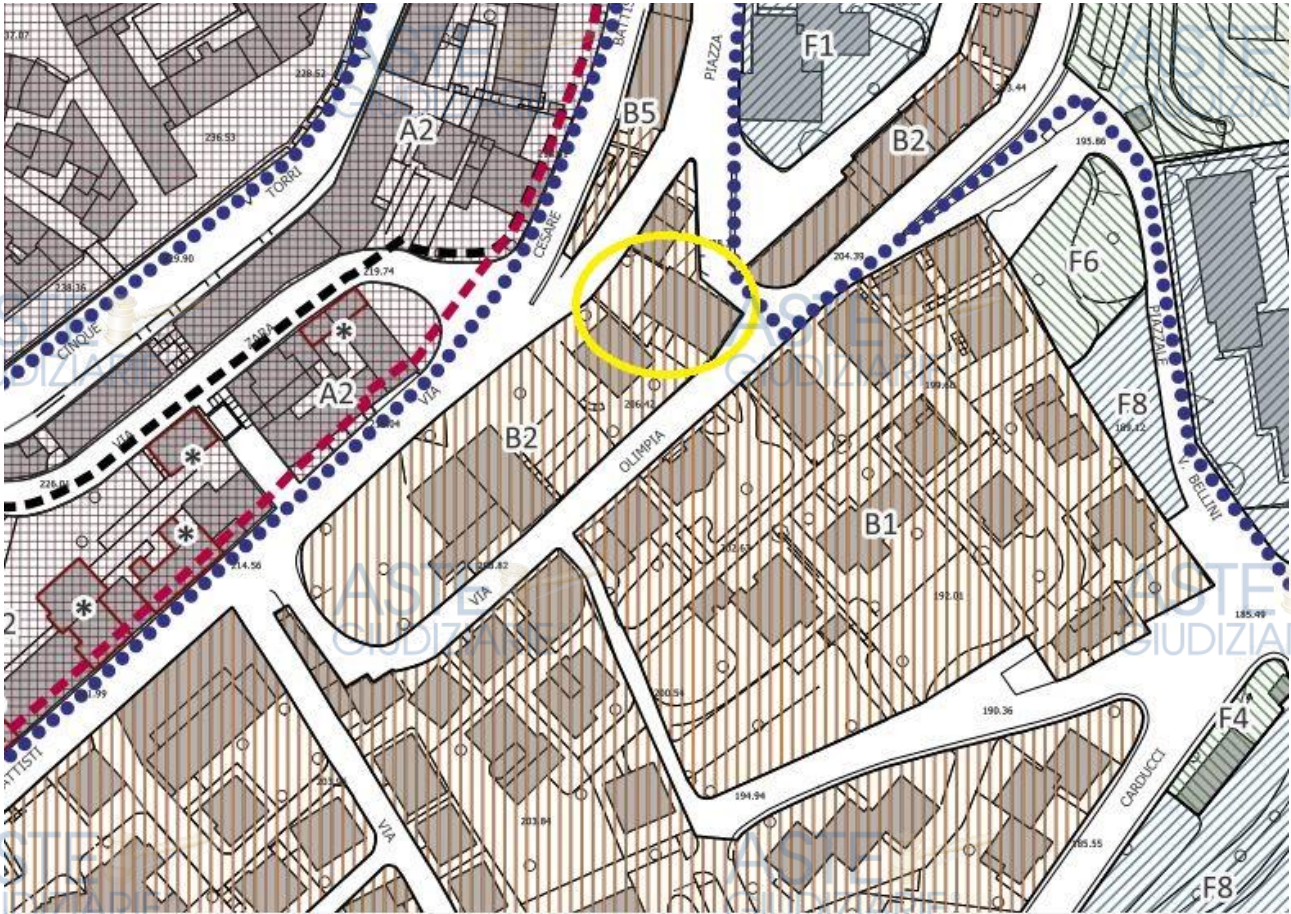
OMISSIS








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	1

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)

- 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. Tale pratica viene memorizzata negli archivi del Comune come Concessione n. 5 del 1923.
- Licenza n. 662 del 1973 “parere contrario”, dove viene richiesta la ristrutturazione del fabbricato, un ampliamento di 4,4 ml ai piani t-1-2 verso nord, ma non viene approvata per mancato rispetto di distanze dai confini, fabbricati, indici di fabbricabilità.
- Licenza n. 712 del 1973 dove il proprietario dell’epoca chiede il riesame della pratica, allega le dichiarazioni dei vicini confinanti che autorizzano l’ampliamento e si parla di necessità cogenti dovuti agli eventi sismici del 1972 e viene rilasciata la Licenza di Costruzione n. 712 del 17/12/1973.
- Licenza n. 629 del 1974 dove si chiede l’uso soffitta del piano sottotetto, l’autorizzazione ad eseguire i lucernari indicati nelle planimetrie allegate, e “che verranno demoliti i balconi di facciata precedentemente previsti” e viene rilasciata il 17/12/1974.
- Richiesta abitabilità di cui risulta dall’accesso agli atti fornito dal Comune di Osimo solo il bollettino del versamento tassa governativa del 11/01/1977 all’interno dell’ultima pratica edilizia del 1974.
- 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'Agenzia 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 sotto-strada 3, 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 sotto-strada 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.

Diffomità riscontrate nell'appartamento sub 5

Lo stato dei luoghi rilevato rispetto all'ultima planimetria catastale depositata al Catasto in data 18/02/2010 per sostituzione planimetria: diversa distribuzione degli spazi interni, diverso dimensionamento e posizione di porte interne, errata rappresentazione grafica della scala interna di collegamento tra piano primo e secondo, divisione interna della soffitta con realizzazione di un wc e di una lavanderia, al piano secondo altezza massima al colmo di 206 cm anziché 240 cm scritti in planimetria, assenza di due colonne del soggiorno in planimetria, diversa posizione delle finestre, l'altezza interna è di 266 cm in soggiorno con un controsoffitto, mentre nelle camere è di 307 cm (in planimetria 300 dappertutto). Errato dimensionamento dell'immobile nel lato maggiore in quanto non riporta correttamente l'ampliamento del 1976, nella realtà il piano è più grande del catastale.

Rispetto all'ultima planimetria urbanistica depositata in Comune (allegata alla Licenza n. 662 parere contrario, unica planimetria in quanto successivamente nelle licenze

successive non sono state depositate altre planimetrie, ma solo prospetti e sezioni) si riscontrano le seguenti difformità: diversa forma e posizione di ingresso, scala interna, bagno, cucina, soggiorno e camere, muri divisorii interni, finestre esterne, porte interne, pilastri interni, assenza di balconi (ma era stato comunicato nella licenza di variante che non venivano realizzati, come per la realizzazione degli abbaini). Finestra nel vano scale e finestra stretta nel lato est disegnate nel progetto, ma non realizzate.

Realizzazione del piano primo con altezza di 307 cm anziché 330 cm indicati in progetto nella sezione.

Altezza del sottotetto maggiore di quella depositata desumibile dalla sezione, (si presume per realizzazione di piani interni minore di quella di progetto di 330 cm nella realtà il piano primo è 307 cm, il piano terra non è oggetto di perizia e non era possibile accedervi e quindi dare delle misure totali).

L'ampliamento richiesto nel 1973 verso la strada è stato realizzato più grande di quello indicato nella planimetria di progetto.

L'altezza al cornicione lato ovest (lato strada Piazza Giovanni XXXIII) attuale è di 6,39 ml, mentre nel progetto 6,90 ml.

Presenza di radiatori e wc in soffitta non presenti in nessuna pratica edilizia quindi non autorizzati e non autorizzabili (i radiatori) in quanto la soffitta non è una porzione abitabile.

Per rendere regolare e commerciabile l'immobile va fatta una sanatoria edilizia completa da tutti i punti di vista: urbanistica, strutturale, catastale, impiantistica. La sanatoria edilizia dovrà essere concordata con il Comune di Osimo, tempi modalità e importo sanzioni andranno richiesti, concordati e presentati al Comune che solo in caso di presentazione di richiesta scritta e documentata di sanatoria edilizia, istruttoria, eventuale richiesta di integrazioni, rilascio, fornisce indicazioni e importi da pagare (compreso eventuale calcolo dell'aumento del valore venale stabilito dall'Agenzia del Territorio); pertanto, in questa sede, si può soltanto considerare un valore forfettario di

sanatoria, comprensiva di oneri, sanzioni, costi di spese tecniche del progettista, variazioni catastali, sanatoria strutturale presso il Genio Civile, pratica di agibilità, eventuali adeguamenti richiesti con opere di qualsiasi genere, eventuale “fiscalizzazione” dell’ordinanza di demolizione del Comune, presumibile in un range di 30.000 – 60.000 €, secondo la legge in vigore alla data della presente perizia e in continua evoluzione (Testo Unico Dell’Edilizia aggiornato più volte e Legge 24/07/2024 n. 105 Salva Casa).

La attribuzione di parziale difformità o variazione essenziale spetta in definitiva al Comune, la applicabilità del regime sanzionatorio cosiddetto “fiscalizzazione” o nella peggiore delle ipotesi l’ordinanza di demolizione della parte illegittima spetta al Comune che si può pronunciare in merito solo in presenza di richiesta scritta e documentata.

I costi complessivi di sanatoria potrebbero essere inferiori o maggiori, ma dovendo stabilire un prezzo dell’immobile si considerano pari a 60.000,00 € da sottrarre alla seguente stima per valore di mercato dell’immobile.

2l Agibilità

Risulta un bollettino di pagamento tassa governativa dell’ 11/01/1977, per richiesta certificato abitabilità, però non risulta dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune, va fatta Scia per Agibilità (SCA), a seguito della sanatoria edilizia.

2m

È prevista la certificazione energetica, ho fatto accesso agli atti presso la Regione Marche per richiedere copia dell’eventuale APE ed allego la risposta:

“Oggetto: Accesso agli atti e documenti amministrativi. Attestati di prestazione energetica APE - riscontro Cionco

Con nota prot. 0521141|01/05/2024|, l'Arch. Mauro Cionco, CTU nominato dal Tribunale di Ancona nell'esecuzione immobiliare R.G. 36/2024, chiede copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, riguardante la seguente unità immobiliari:

- Comune di Osimo (AN), Piazza Giovanni XXIII N. 26 foglio 59 particella 92 sub 5. Con la presente si trasmette l'Attestato richiesto e ricevuta di protocollo.

Si comunica altresì che l'Attestato di Prestazione Energetica ha una validità di 10 anni a decorrere dalla data di emissione. Come risulta dalla ricevuta di protocollo l'attestato oggetto di richiesta è stato trasmesso il 28/03/2014, pertanto è scaduto.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'APE, l'immobile è in classe G, data emissione 11/09/2024, data scadenza 11/09/2034.

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

Tabella OMI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Semicentrale/BORGIO - GUAZZATORE - 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 pari a 1.650,00 €/mq.

Superficie lorda appartamento 202 mq, compresi i muri perimetrali esterni e l'ultima rampa di scale; superficie utile 177 mq (esclusi i muri perimetrali esterni e compresi i muri interni e l'ultima rampa di scale), superficie soffitta sopra 1,50 ml di altezza = 70,00 mq. (da planimetria catastale).

Superficie commerciale 202,00 + 35,00 (soffitta computata al 50% in quanto collegata internamente all'appartamento) = **237,00 mq** (non equivalenti alla superficie catastale di 225 mq riportata in visura catastale (allegato 11), in quanto l'accatastamento non riporta correttamente l'ampliamento del 1976.

Stima immobiliare lotto A = mq 237,00 x 1.650,00 €/mq = **391.050,00 €**

Valore del lotto A detratti i costi di regolarizzazione: $391.050,00 - 60.000,00 =$

331.050,00 €

Foto esterne ed interne allegato n. 7

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Ancona li 12 Settembre 2024



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

- **1 raccomandate inizio operazioni peritali**

- **2 verbale sopralluogo**

- **3 catastali (planimetrie)**

- **4 corrispondenza *******

- **5 comparabile 1**

- **6 comparabile 2**

- **7 foto lotto A**

- **8 urbanistica**

- **10 ricevuta accesso agli atti**

- **11 catastali visure**

- **12 lettera Astea per libretto impianto**

- **13 ricevute spese**

- **14 APE lotto A**

- **15 atto di provenienza**

- **16 Dichiarazione di Rispondenza (DI. RI.) di elettricista e idraulico**

