

TRIBUNALE DI ANCONA**PROCEDIMENTO ESECUTIVO 299/2021 R.G.Es.****G.E. DR.SSA MARIA LETIZIA MANTOVANI****PROMOSSO DA****CONTRO****PREMESSO CHE**

Il sottoscritto CTU ha ricevuto da parte del G.E. il 20/02/2025 mandato di riformulare gli oneri di cancellazione delle difformità.

Per le difformità riscontrate inerenti la differente altezza di falda al piano secondo, non avendo rinnovato la Regione Marche tale legge ed essendo l'abuso superiore alle tolleranze del DL 69/2024 e risultando inapplicabile la fiscalizzazione dell'aumento di volumetria, in quanto la rimozione mediante demolizione è possibile (art34 D.P.R. 2001, n. 380/2001) il sottoscritto CTU è andato a stimare quest'operazione.

Pertanto si è andata a considerare esclusivamente la falda di copertura, escluse le aree dei terrazzi a livello del piano secondo di proprietà esclusiva; tenendo conto delle modifiche strutturali per ripristinare lo stato di progetto iniziale della copertura e delle opere accessorie per demolizione, smaltimento, approntamenti di sicurezza, nuova copertura, si stima un costo parametrico di 810 €/mq.

In base alle planimetrie a disposizione e ai rilievi metrici e fotografici, si fissa la metratura della falda da modificare a 266mq circa e considerando che le tre palazzine hanno misure simili, si considererà questa misura applicabile per i civici 11,13 e 15.



Per tanto il costo da preventivare per il ripristino dello stato di progetto per ogni singola palazzina è pari a 266x810,00€/mq=215.460,00 € alla quale dovrà aggiungersi l'iva al 22%.

mq	€/mq		imponibile	cassa	iva 22%	Totale
266	810	importo lavori	215 460,00 €		47 401,20 €	262 861,20 €
		spese tecniche	32 319,00 €	1 292,76 €	7 394,59 €	41 006,35 €
						303 867,55 €

Inoltre essendoci difformità per la misura degli infissi esterni, ed essendo le tre palazzine accorpabili ad un solo permesso a costruire si potrà procedere con una SCIA in Sanatoria per ripristino stato autorizzato, con conformità riferibile ai singoli sub di proprietà esclusiva. Per questo i costi accessori sono la sanzione di 516,00 euro (D.P.R. 380/2001 36 bis comma 5/b, per la quale si stima la minima delle sanzioni e comunque determinata dal responsabile del procedimento) ed euro 150,00 per spese di segreteria per il Comune di Fabriano per la pratica generale.

A questa cifra dovranno poi aggiungersi le spese tecniche fissabili al 15% (comprendendo direzioni lavori, progettazione, sicurezza, calcoli strutturali, accatastamenti, asseverazioni per A.E. per il non aumento dei valori catastali.)

- Considerando che la porzione dei garage al piano interrato è superiore in altezza dei 2.40m, a seguito di nuovo colloquio avvenuto il 27/03/2025 presso l'ufficio tecnico di Fabriano, in base alla non presenza di impianto antincendio nei locali interrati, il sottoscritto CTU ha stimato che per ripristinare lo stato autorizzato delle porzioni non adibite a garage con altezza interna pari a 2.40m, si avrà un costo parametrico di circa 180€/mq per il civici 15/13 e di 250€/mq per il civico 11.

Pertanto per il civico 15+13

Area destinata a cantina/locale di sgombero: 188 mq

Area destinata a garage e spazio di manovra: 637 mq

Per il civico 11

Area destinata a cantina/locale di sgombero: 61 mq

Area destinata a garage e spazio di manovra: 313 mq

Per le aree invece destinate a garage sarà possibile diminuire i costi installando un impianto antincendio con questi importi:

Stazione di controllo con valvola tipo a umido	3000,00€
Superficie protetta con densità di scarico da 3,0 a 6,0 lt/mq/min	22,00 €/mq

Per cui per cui si avranno i seguenti costi:

civico 15+13							
	€ cad	€/mq	mq	ammontare	cassa spese tecniche	iva22%	
costo diminuzione altezza		180,00 €	188	33 840,00 €		7 444,80 €	41 284,80 €
Stazione di controllo con valvola tipo a umido	3 000,00 €			3 000,00 €		660,00 €	3 660,00 €
Superficie protetta con densità di scarico da 3,0 a 6,0 lt/mq/min		22,00 €	637	14 014,00 €		3 083,08 €	17 097,08 €
Spese tecniche 13%				6 611,02 €	264,44 €	1 512,60 €	8 388,06 €
							** 70 429,94 €

civico 11							
	€ cad	€/mq	mq	ammontare	cassa spese tecniche	iva22%	
costo diminuzione altezza		250,00 €	61	15 250,00 €		3 355,00 €	18 605,00 €
Stazione di controllo con valvola tipo a umido	3 000,00 €			3 000,00 €		660,00 €	3 660,00 €
Superficie protetta con densità di scarico da 3,0 a 6,0 lt/mq/min		22,00 €	313	6 886,00 €		1 514,92 €	8 400,92 €
Spese tecniche 13%				3 267,68 €	130,71 €	747,65 €	4 146,03 €
							12 546,95 €

** Per i civici 15 e 13 si andranno ad unire i millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese utilizzando una base 2000.

Riepilogo dei costi per cancellare le difformità urbanistico/catastali:

* dati estrapolati dalla versione di perizia depositata il 08/08/2023

n° lotto	civ.	sub		n° sub	millesimi	redazione nuovo libretto caldaia*	Oneri catasto	Oneri accertamento di conformità	smaltimento opere abusive*	spese condominiali insolute *	Spese per demolizione ricostruzione tetto	Spesa per pratica scia in sanatoria	Spese per ist. Imp. A.I. piano -1	tot
1	15	37	7	3	99,156	122,00 €	210,00 €	1 548,00 €	2 141,10 €	881,01 €	30 130,29 €	4,96 €	3 491,78 €	38 529,13 €
2	15	38	8	3	86,829	122,00 €	210,00 €	1 548,00 €		144,56 €	26 384,52 €	4,34 €	3 057,68 €	31 471,10 €
3	13	39	16	3	88,287		210,00 €	1 548,00 €		77,28 €	26 827,55 €	4,41 €	3 109,02 €	31 776,27 €
4	13	40	25	3	91,559		210,00 €	1 548,00 €		82,61 €	27 821,81 €	4,58 €	3 224,25 €	32 891,24 €
5	13	41	24	3	92,182		210,00 €	1 548,00 €	1 801,29 €	84,11 €	28 011,12 €	4,61 €	3 246,19 €	34 905,31 €
6	13	42	15	3	88,256	122,00 €	210,00 €	1 548,00 €	2 080,49 €	772,01 €	26 818,13 €	4,41 €	3 107,93 €	34 662,98 €
7	15	43	14	3	87,162	122,00 €	210,00 €	1 548,00 €	2 030,81 €	144,98 €	26 485,70 €	4,36 €	3 069,41 €	33 615,26 €
8	15	44	10	3	92,161		210,00 €	1 548,00 €	2 151,79 €	2,09 €	28 004,74 €	4,61 €	3 245,45 €	35 166,67 €
9	11	45	28	3	88,717	122,00 €	210,00 €	1 548,00 €		324,87 €	26 958,22 €	4,44 €	1 113,13 €	30 280,65 €
10	11	46	35	3	111,24		210,00 €	1 548,00 €		397,85 €	33 802,23 €	5,56 €	1 395,72 €	37 359,36 €
11	11	47	29	3	96,063		210,00 €	1 548,00 €	2 574,56 €	401,05 €	29 190,43 €	4,80 €	1 205,30 €	35 134,14 €
12	11	48	30	3	88,453		210,00 €	1 548,00 €	2 429,61 €	355,66 €	26 878,00 €	4,42 €	1 109,82 €	32 535,50 €
13	15	49	9	3	124,784	122,00 €	210,00 €	1 548,00 €		2 474,99 €	37 917,81 €	6,24 €	4 394,26 €	46 673,30 €
14	15	50	11	3	124,785		210,00 €	1 548,00 €		260,57 €	37 918,11 €	6,24 €	4 394,30 €	44 337,22 €
15	13	51	12	3	126,684		210,00 €	1 548,00 €		1 300,09 €	38 495,16 €	6,33 €	4 461,17 €	46 020,75 €
16	13	52	13	3	126,684		210,00 €	1 548,00 €			38 495,16 €	6,33 €	4 461,17 €	44 720,66 €
17	13	53	23	3	125,235	122,00 €	210,00 €	1 548,00 €		359,32 €	38 054,85 €	6,26 €	4 410,15 €	44 710,58 €
18	15	54	17	3	124,905	122,00 €	210,00 €	1 548,00 €		788,03 €	37 954,58 €	6,25 €	4 398,53 €	45 027,38 €
19	11	55	31	3	80,458		210,00 €	1 548,00 €		358,29 €	24 448,58 €	4,02 €	504,75 €	27 073,64 €
20	11	56	34	3	74,363		210,00 €	1 548,00 €		256,57 €	22 596,50 €	3,72 €	466,51 €	25 081,31 €
21	11	57	33	3	85,425		210,00 €	1 548,00 €		522,38 €	25 957,89 €	4,27 €	535,91 €	28 778,45 €
22	11	58	32	3	123,327		210,00 €	1 548,00 €		532,00 €	37 475,07 €	6,17 €	773,69 €	40 544,93 €
23	15	59	18	3	131,394		210,00 €	1 548,00 €	975,82 €	194,28 €	39 926,37 €	6,57 €	4 627,04 €	47 488,08 €
24	15	60	19	3	128,824	122,00 €	210,00 €	1 548,00 €	959,01 €	813,97 €	39 145,43 €	6,44 €	4 536,53 €	47 341,39 €
25	13	61	20	3	130,48		210,00 €	1 548,00 €	792,87 €	2 663,37 €	39 648,64 €	6,52 €	4 594,85 €	49 464,25 €
26	13	62	21	22	4	130,633	280,00 €	2 064,00 €	975,24 €	853,25 €	39 695,13 €	6,53 €	4 600,24 €	48 474,39 €
27	11	63	27	3	125,99		210,00 €	1 548,00 €	976,23 €	327,13 €	38 284,27 €	6,30 €	790,40 €	42 142,33 €
28	11	64	36	3	125,964		210,00 €	1 548,00 €	983,02 €	317,50 €	38 276,37 €	6,30 €	790,23 €	42 131,42 €

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



Ing. Filippo Tiriduzzi, via E.Toti n°11 , 60123 Ancona (AN)
tel +39 338 3128901 filippo.tiriduzzi@ingpec.eu

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 5 pagine, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.



Ancona, lì 06/05/2025

Il CTU, Ing. Filippo Tiriduzzi



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

Firmato Da: TIRIDUZZI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5af9adddf773b7ca297cf9e85fc78b06

